"बिजनेस पोस्ट के अन्तर्गत डाक शुल्क के नगद भुगतान (बिना डाक टिकट) के प्रेषण हेतु अनुमत. क्रमांक जी. 2-22-छत्तीसगढ़ गजट/38 सि. से. भिलाई, दिनांक 30-5-2001."

पंजीयन क्रमांक "छत्तीसगढ़/दुर्ग/09/2012-2015."

छत्तीसगढ़ राजपत्र

(असाधारण)

प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 46] रायपुर, बुधवार, दिनांक 13 फरवरी 2013—माघ 24, शक 1934

नगरीय प्रशासन एवं विकास विभाग
मंत्रालय, महानदी भवन, नया रायपुर

रायपुर, दिनांक 12 फरवरी 2013

अधिसूचना

क्रमांक एफ 7—8 / 18 / 2011.— छत्तीसगढ नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 (क. 23 सन् 1956) की धारा 292—क, 292—ख, 292—ग, 292—च, 292—झ सहपठित धारा 433 तथा छत्तीसगढ़ नगरपालिका अधिनियम, 1961 (क. 37 सन् 1961) की धारा 339—क, 339—ख, 339—ग, 339—च, 339—झ सहपठित धारा 355 एवं 356 द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, राज्य सरकार, एतद्द्वारा, कॉलोनाईज़र के रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तों से संबंधित निम्नलिखित नियम बनाती है, अर्थात् :—

नियम

1. **संक्षिप्त नाम, विस्तार तथा प्रारंभ.**— (1) ये नियम छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईज़र का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013 कहलाएंगे;

   (2) ये नियम छत्तीसगढ़ राज्य के समस्त नगरपालिक निगम, नगरपालिका परिषद् तथा नगर पंचायत की सीमा के भीतर लागू होंगे;

(3) ये नियम राजपत्र में इसके प्रकाशन की तिथि से प्रवृत्त होंगे।

2. **परिभाषाएं.**— (1) इन नियमों में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,—

(क) **''अधिनियम''** से अभिप्रेत है नगरपालिक निगम की स्थिति में छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 (क्रमांक 23 सन् 1956) तथा नगरपालिका परिषद् एवं नगर पंचायतों की स्थिति में, छत्तीसगढ़ नगरपालिका अधिनियम, 1961 (क्रमांक 37 सन् 1961);

(ख) **''सक्षम प्राधिकारी''** से अभिप्रेत है नगर पालिक निगम के संबंध में, नगर पालिक आयुक्त तथा नगरपालिका परिषद् तथा नगर पंचायत के संबंध में मुख्य नगरपालिका अधिकारी;

(ग) **''विकास व्यय''** से अभिप्रेत है आंतरिक एवं बाह्य विकास कार्यों को पूर्ण करने में आने वाला व्यय जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित हो;

(घ) **''बाह्य विकास कार्य''** से अभिप्रेत है विहित मापदण्ड के अनुसार निम्नलिखित विकास कार्यः—

(एक) कॉलोनी की सीमा से प्रारंभ होकर नगर के विद्यमान मार्ग तक को पहुंच मार्ग के रूप में निर्मित किये जाने वाले नये मार्ग;

(दो) यदि कॉलोनी में संलग्न मार्ग विद्यमान है, उस दशा में विद्यमान मार्ग के प्रस्तावित चौड़ीकरण पर आने वाला व्यय;

(तीन) कॉलोनी में विद्युत प्रदाय करने हेतु कॉलोनी की सीमा से वर्तमान विद्युत लाईन तक विद्युत लाईन बिछाने का कार्य;

(चार) कॉलोनी की सीमा से वर्तमान भूमिगत मलवहन प्रणाली को जोड़ने हेतु व्यय;

(पांच) यदि कॉलोनी में नगर स्तरीय जल प्रदाय प्रणाली से जल प्रदाय करना प्रस्तावित है, तो उस दशा में कॉलोनी की सीमा से वर्तमान पाईप लाईन तक नई पाईप लाइन बिछाने का कार्य;

(छः) उप–खण्ड (एक) के अधीन कॉलोनी के पहुंच मार्ग तथा उप–खण्ड (दो) के अधीन विद्यमान मार्ग के चौड़ीकरण के संबंध में, सक्षम प्राधिकारी के लिये यह स्पष्ट रूप से अवधारित किया जाना आवश्यक होगा कि पहुंच मार्ग कितना चौड़ा किया जाना चाहिये तथा विद्यमान मार्ग के चौड़ीकरण के अधीन कितनी चौड़ाई से क्या आशय है और यह कि ऐसे मार्ग के निर्माण की गुणवत्ता किस प्रकार की होगी अर्थात् क्यां यह डब्ल्यू.बी.एम. या एस्फाल्ट मार्ग होगा या सीमेंट कांक्रीट का होगा।

(ङ) **"प्ररूप"** से अभिप्रेत है इन नियमों के साथ संलग्न प्ररूप;

(च) **"आंतरिक विकास कार्य"** से अभिप्रेत है कॉलोनी की सीमा के भीतर विहित मानक के अन्तर्गत किये जाने वाले निम्नलिखित विकास कार्य :–

(एक) समतलीकरण;

(दो) प्रस्तावित मार्गों का एवं अभिन्यास में स्वीकृत भूखंडों का सीमांकन;

(तीन) प्रस्तावित मार्ग का निर्माण (आई.आर.सी. मानक के अनुसार);

(चार) यदि कॉलोनी की भूमि पर वर्तमान में मार्ग विद्यमान है, उस दशा में स्वीकृत अभिन्यास के आधार पर उस मार्ग का निर्माण या चौड़ीकरण करना (आई.आर.सी. मानक के अनुसार);

(पांच) पुलियों का निर्माण (आई.आर.सी. मानक के अनुसार);

(छः) वर्षा जल निकासी का निर्माण (पी.एच.ई. के मानक के अनुसार);

(सात) आंतरिक जलप्रदाय प्रणाली का कियान्वयन (पी.एच.ई.के मानक के अनुसार);

(आठ) आंतरिक भूमिगत सीवर लाईन का निर्माण (पी.एच.ई. के मानक के अनुसार);

(नौ) सेप्टिक टैंक का निर्माण (यदि प्रस्तावित हो) (पी.एच.ई. के मानक के अनुसार);

(दस) आंतरिक विद्युत प्रणाली के अन्तर्गत बिजली के खंबे लगाना (सी.एस.ई.बी. द्वारा विहित मानक के अनुसार);

(ग्यारह) ओव्हर हेड टैंक का निर्माण;

(बारह) कॉलोनी में प्रस्तावित खुले क्षेत्रों का विकास;

(तेरह) मार्ग के किनारे तथा ग्रीन–बेल्ट में वृक्षारोपण करना;

(चौदह) वर्षा जल संग्रहण प्रणाली का निर्माण;

(पंद्रह) पर्याप्त पार्किंग की सुविधा का विकास;

(सोलह) अशुद्ध जल का संग्रहण, उपचार और पुनःचक्रण व्यवस्था, यदि किसी वर्तमान विधि के अंतर्गत लागू हो;

(सत्रह) कॉलोनी के संबंध में सुसंगत अपेक्षाओं का पालन जैसा कि पर्यावरण (संरक्षण) अधिनियम, 1986, तथा/या किसी अन्य विधि के अंतर्गत भारत सरकार द्वारा निर्धारित किया जाये।

(छ) **''नगरपालिक क्षेत्र''** से अभिप्रेत है ऐसा क्षेत्र जो नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 की धारा 5 के खण्ड (34–क) के अन्तर्गत परिभाषित है तथा जो नगरपालिक निगम, नगरपालिका परिषद् या नगर पंचायत, यथास्थिति, की सीमा के भीतर स्थित हो;

(ज) **''नगरपालिका''** का वही अर्थ होगा जो नगरपालिका अधिनियम, 1961 की धारा 3 के खण्ड (18) के अन्तर्गत उसके लिये समनुदेशित है तथा इसमें नगरपालिक निगम, नगरपालिका परिषद् या नगर पंचायत, यथास्थिति सम्मिलित है;

(झ) **''भूखंड धारक''** से अभिप्रेत है ऐसा कोई व्यक्ति जो किसी नगरपालिक क्षेत्र में कोई भूखंड, कॉलोनी निर्माण करने के लिये किसी व्यक्ति से किसी दस्तावेज के अधीन या अंतरण के किसी करार के अधीन धारण करता है;

(ञ) **''कोषालय''** से अभिप्रेत है नगरपालिका की कोष शाखा (नगद शाखा)।

(2) शब्द और पद जो यहां परिभाषित नहीं हैं, उनका वही अर्थ होगा जो कि अधिनियम में उनके लिये समनुदेशित है।

3. **कॉलोनाईज़र या बिल्डर का रजिस्ट्रीकरण.** (1) कोई भी व्यक्ति, जो नगर पालिक निगम अधिनियम, 1956 की धारा 292–क के अन्तर्गत अथवा नगरपालिका अधिनियम, 1961 की धारा 339–क के अंतर्गत कॉलोनी का विकास करना चाहता हो, इन नियमों के साथ संलग्न प्ररूप–एक में आवेदन करेगा।

(2) उप–नियम (1) के अन्तर्गत प्ररूप–एक में प्रस्तुत आवेदन–पत्र के साथ निम्नलिखित दस्तावेज संलग्न करना आवश्यक होगा:–

(एक) नियम 4 में यथा उल्लिखित रजिस्ट्रीकरण शुल्क नगरपालिका तथा नगरपालिक निगम के कोषालय में जमा करने के प्रमाण में प्राप्त रसीद की प्रति।

(दो) निवेदित रजिस्ट्रीकरण की संपूर्ण अवधि को शामिल करते हुए सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में बैंक गारंटी (बीजी) निम्नलिखित मान के अनुसार होगी:–

स. क.	क्षेत्र	बैंक गारंटी की राशि
(क)	तीन लाख या उससे अधिक जनसंख्या वाले नगरपालिक निगम	रू. 10 लाख
(ख)	तीन लाख से कम जनसंख्या वाले नगरपालिक निगम	रू. 5 लाख
(ग)	नगरपालिक परिषद	रू. 3 लाख
(घ)	नगर पंचायत	रू. 1 लाख

परन्तु यह कि पंजीकृत सहकारी गृह निर्माण सोसायटी को रजिस्ट्रीकरण के लिए प्रस्तुत आवेदन के साथ बैंक गारंटी देना आवश्यक नहीं होगा:

परन्तु यह और भी कि यदि आवेदन मंजूर कर लिया जाता है तो उसके द्वारा उपरोक्त मान के अनुसार बैंक गारंटी, उसके आवेदन के मंजूर किये जाने की तारीख से नब्बे दिनों के भीतर देना आवश्यक होगा, विफल होने की स्थिति में, रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जायेगा।

(3) रजिस्ट्रीकरण का आवेदन अमान्य किये जाने की स्थिति में, उप–नियम (2) के अधीन जमा किये गये रजिस्ट्रीकरण शुल्क की बीस प्रतिशत राशि की कटौती के पश्चात् बैंक गारंटी तथा शेष राशि, आवेदक को वापसी योग्य होगी।

(4) रजिस्ट्रीकरण प्रमाण–पत्र इन नियमों के साथ संलग्न प्ररूप–दो में जारी किया जायेगा।

(5) रजिस्ट्रीकरण प्रमाण–पत्र पांच वर्ष के लिए विधिमान्य रहेगा तथा तत्पश्चात् उसका नवीनीकरण किया जा सकेगा।

4. **रजिस्ट्रीकरण एवं नवीनीकरण शुल्क.**— (1) रजिस्ट्रीकरण एवं नवीनीकरण शुल्क निम्नानुसार होंगे:—

स. क.	क्षेत्र	राशि	
		रजिस्ट्रीकरण शुल्क	नवीनीकरण शुल्क
(एक)	तीन लाख या उससे अधिक जनसंख्या वाले नगरपालिक निगम	रू. 30,000	रू. 30,000
(दो)	तीन लाख से कम जनसंख्या वाले नगरपालिक निगम	रू. 20,000	रू. 20,000
(तीन)	नगरपालिका परिषद्	रू. 10,000	रू. 10,000
(चार)	नगर पंचायत	रू. 5,000	रू. 5,000

(2) रजिस्ट्रीकरण एवं नवीनीकरण शुल्क नगरपालिका एवं नगरपालिक निगम के कोषालय में जमा होगा जिसकी समुचित रसीद प्राप्त होगी।

5. **रजिस्ट्रीकरण हेतु निर्योग्यताएं.** रजिस्ट्रीकरण का आवेदन निम्नलिखित में से एक या अधिक स्थितियों में निरस्त किये जाने हेतु दायी होगा:—

(क) प्रस्तुत किये गये आवेदनपत्र में दी गई कोई जानकारी सही नहीं है, अथवा अपूर्ण है;

(ख) आवेदक या कोई पार्टनर या न्यासी या निदेशक, जैसी भी स्थिति हो—

(एक) भारतीय दंड संहिता, 1860 (1860 का 45) की धारा 153—क या धारा 171—ड. या धारा 171—च या धारा 505 की उप—धारा (2) या उप—धारा (5) के अधीन या सिविल अधिकार संरक्षण अधिनियम, 1955 (1955 का 22) के अधीन या लोक प्रतिनिधित्व अधिनियम, 1951 (1951 का 43) की धारा 125 के अधीन या दहेज प्रतिषेध अधिनियम, 1961 (1961 का 28) की धारा 3 एवं 4 या छत्तीसगढ़ स्थानीय प्राधिकरण (निर्वाचन अपराध) अधिनियम, 1964 (क. 13 सन् 1964) की धारा 10 या धारा 11 के अधीन दण्डनीय किसी अपराध या देश की प्रचलित किसी विधि के अंतर्गत दण्डनीय किसी संज्ञेय अपराध के लिये भारत के किसी न्यायालय द्वारा सिद्धदोष ठहराया गया हो, जब तक कि दण्डादेश भुगतने के पश्चात् उसके छोड़े जाने से छः वर्ष की अतिरिक्त कालावधि न बीत चुकी हो,

(दो) दो वर्ष से अन्यून कालावधि के कारावास से दण्डादिष्ट किया गया हो;

(ग) यदि पूर्व में आवेदक के रजिस्ट्रीकरण प्रमाण—पत्र को नियम 7 या नियम 14 के अधीन रद्द किया गया हो;

(घ) यदि सक्षम न्यायालय ने आवेदक को विकृतचित्त व्यक्ति के रूप में घोषित किया हो।

6. **कॉलोनाईज़र एवं बिल्डर्स के रजिस्टर का संधारण**.– (1) सक्षम प्राधिकारी प्ररूप–तीन में एक पंजी संधारित करेगा जिसमें इन नियमों के अधीन जारी किए गए रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र के संपूर्ण ब्यौरे निम्नलिखित के साथ दर्ज होंगे:–

(क) आवेदक का पूर्ण पता;

(ख) निर्बंधन या शर्तें जिनके अध्यधीन रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र स्वीकृत किया गया है;

(ग) उनकी बैंक गारंटी तथा पंजीयन कीं समाप्ति/नवीनीकरण की जानकारी।

(2) रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र प्राप्त करने वाले प्रत्येक व्यक्ति का दायित्व होगा कि वह अपने आवेदन पत्र में अन्तर्विष्ट किसी जानकारी में कोई परिवर्तन करने की स्थिति में, ऐसे परिवर्तन की तारीख से तीस दिवस के भीतर सक्षम प्राधिकारी को सूचित करे।

7. **रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र का रद्द किया जाना**.– (1) सक्षम प्राधिकारी स्वप्रेरणा से या किसी स्त्रोत से प्राप्त जानकारी पर, लेखबद्ध किए जाने वाले कारणों से निर्बंधन, शर्तें अथवा निर्बंधनों या शर्तों या अधिनियम या इन नियमों के किन्ही उपबंधों का उल्लंघन होने पर रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र रद्द कर सकेगा :

परन्तु कोई भी रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र तब तक रद्द नहीं किया जायेगा जब तक कि रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र धारक को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर नहीं दे दिया जाता है।

(2) उप–नियम (1) के अंतर्गत रजिस्ट्रेशन प्रमाणपत्र के निरस्तीकरण के किसी आदेश के विरूद्व अपील, राज्य शासन के समक्ष, रजिस्ट्रेशन प्रमाणपत्र के निरस्तीकरण के आदेश की तिथि से तीस दिनों के भीतर एक साधारण आवेदन के रूप में जिसमें अपील का आधार तथा उसके साथ इस नियम के अंतर्गत पारित आदेश की एक प्रति संलग्न करते हुए की जा सकेगी।

(3) उप–नियम (2) के अधीन दर्ज अपील पर, राज्य शासन द्वारा अपील की प्राप्ति की तारीख से तीन माह की अवधि के भीतर नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों के अनुसार उस पर विचार किया जाकर उसे निराकृत किया जायेगा।

8. **कॉलोनी के विकास के लिए आवेदनपत्र तथा अनुमति शुल्क**.– (1) जब नियम 3 के अधीन रजिस्ट्रीकृत कॉलोनाईज़र किसी कॉलोनी की स्थापना और उसके विकास का कार्य करना चाहता है, तो वह सक्षम प्राधिकारी को प्ररूप–चार में कॉलोनी के विकास कार्य शुरू करने या भूखंडों का विक्रय करने के लिए प्रस्तावित तिथि से कम से कम नब्बे दिनों के पूर्व आवेदन पत्र, पांच प्रतियों में उप–नियम (2) के अन्तर्गत विहित शुल्क के साथ प्रस्तुत करेगा।

(2) कॉलोनी के विकास की अनुमति के लिए निम्नानुसार शुल्क देय होगा, और जिसे कॉलोनाईज़र द्वारा नगरपालिका या नगरपालिक निगम, यथास्थिति के कोषालय में जमा किया जायेगा तथा रसीद की सत्यप्रति उप–नियम (1) के अधीन प्रस्तुत किए जाने वाले आवेदन पत्र के साथ संलग्न की जायेगी :–

स. क.	क्षेत्र	कॉलोनी के विकास की अनुमति हेतु शुल्क
(क)	तीन लाख या उससे अधिक जनसंख्या वाले नगरपालिक निगम	रूपये पचास हजार प्रति हेक्टेयर
(ख)	तीन लाख से कम जनसंख्या वाले नगरपालिक निगम	रूपये पच्चीस हजार प्रति हेक्टेयर
(ग)	नगरपालिका परिषद्	रूपये दस हजार प्रति हेक्टेयर
(घ)	नगर पंचायत	रूपये पांच हजार प्रति हेक्टेयर

9. **अनापत्ति प्रमाणपत्र का प्राप्त किया जाना.**– (1) नियम 8 के अधीन आवेदन प्राप्त होने पर, सक्षम प्राधिकारी निम्नलिखित अनापत्तियां/अनुमतियां प्राप्त करेगा :–

(क) शहरी भूमि सीमा अधिनियम, 1976 के अंतर्गत;

स्पष्टीकरण:– यह केवल पुराने प्रकरणों के संबंध में लागू होगा तथा ऐसे प्रकरणों में जहां भूमि, शहरी भूमि सीमा अधिनियम, 1976 के निरसन के बाद अर्जित की गई थी, यह लागू नहीं होगा;

(ख) छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत आवश्यक अनुज्ञा;

(ग) नजूल अधिकारी से अनापत्ति प्रमाणपत्र।

(2) उप–नियम (1) में विहित अनापत्ति प्रमाणपत्र या अनुमति, यदि सक्षम प्राधिकारी से पत्र की प्राप्ति के दिनांक से नब्बे दिनों के भीतर संबंधित विभाग द्वारा नहीं दिया जाता है, तो इसे उनकी स्वीकृति माना जायेगा तथा आवेदन पत्र, आवेदन पत्र की प्राप्ति की तिथि से एक सौ बीस दिनों के भीतर नियम 8 के अन्तर्गत निराकृत किया जायेगा:

परन्तु इस संबंध में सूचना संबंधित विभाग को लिखित में भेजी जायेगी तथा यदि किसी भी समय यह पाया जाता है कि संबंधित विभाग आवेदक की स्वयं की चूक के कारण अनापत्ति प्रमाणपत्र जारी करने से निवारित हुआ था तथा/या आवेदक के पक्ष में संबंधित विभाग द्वारा अनापत्ति प्रमाणपत्र जारी नहीं किया जा सकता था तो आवेदन को खारिज किया जा सकेगा यदि वह विचार हेतु लंबित है या रजिस्ट्रीकरण का आदेश, यदि कोई हो, तो उसे वापिस लिया जा सकता है।

(3) उप–नियम (2) में विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर यदि सक्षम प्राधिकारी की ओर से सूचना

आवेदक कॉलोनाईज़र को प्राप्त नहीं होती है, तो उक्त अवधि के अवसान पर, आवेदक कॉलोनाईज़र को अनुमति दी गई मानी जाएगी, किन्तु उक्त समयावधि की संगणना करने में, आवेदक से कोई अतिरिक्त जानकारियां या दस्तावेजों के लिए निर्धारित तारीख तथा ऐसी जानकारी या दस्तावेज के प्राप्त होने की तारीख के बीच की अवधि कम कर दी जाएगी। यह समझी गई अनुमति उस सीमा तक मान्य होगी जहां तक कि तत्समय प्रवृत्त किसी भी अधिनियम/नियम/उप–विधि के प्रावधानों का उल्लघंन न होता हो।

10. आर्थिक रूप से कमजोर (ईडब्ल्यूएस) और निम्न आय वर्ग (एलआईजी) के लिए भूमि/भू–खण्ड/आवासीय इकाई का हस्तांतरण/आरक्षण.– (1) नगरपालिक क्षेत्र में प्रत्येक आवासीय कॉलोनी में, कुल क्षेत्रफल में से पंद्रह प्रतिशत भूमि, कॉलोनाईज़र द्वारा आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए सक्षम प्राधिकारी को निम्नानुसार हस्तांतरित की जायेगीः–

(क) हस्तान्तरण की प्रक्रिया दो प्रक्रमों में निम्नानुसार होगाः–

प्रक्रम–एक	नियम 8 के अंतर्गत आवेदन के साथ भूमि हस्तान्तरण हेतु प्रस्तुत किये जाने वाले प्ररूप–पांच में आशय पत्र, भूमि की स्थिति का नक्शा जो कि कॉलोनाईज़र द्वारा प्रस्तावित तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत हो।
प्रक्रम–दो	कॉलोनी के विकास हेतु आवेदन की अनंतिम स्वीकृति की प्राप्ति के पन्द्रह दिवस के भीतर प्ररूप–छः में हस्तान्तरण एवं आधिपत्य विलेख।

(ख) यदि सक्षम प्राधिकारी के मत में, धारा 292–ख के अधीन यथा उपबंधित तथा उपरोक्त खण्ड (क) में यथा उल्लिखित आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिये प्रस्तावित भूमि, आवासीय प्रयोजन हेतु उपयुक्त नहीं हैं, तो वह तद्नुसार आवेदक को पन्द्रह दिनों के भीतर सूचना देगा तथा आवेदक वैकल्पिक भूमि उपलब्ध करायेगा या स्वयं के खर्चे पर, सक्षम प्राधिकारी के समाधान पर, उस भूमि को आवासीय प्रयोजन के लिए उपयुक्त बनाकर उसे विकसित करने के लिये वचनबद्ध रहेगा।

(ग) यदि सक्षम प्राधिकारी को आवेदन स्वीकार योग्य प्रतीत होता हो तो वह प्ररूप–सात में अनंतिम स्वीकृति पत्र जारी करेगा तथा सम्यक् रूप से रजिस्ट्रीकृत भूमि के हस्तान्तरण तथा अधिकार (कब्जे) का सम्यक् रूप से रजिस्ट्रीकृत विलेख प्रस्तुत करने के लिये आवेदक को बुलायेगा।

(घ) राज्य शासन द्वारा समय–समय पर निर्धारित अनुसार लागत मूल्य (फ्लैट रेट), जो कि एक रूपये प्रति वर्गफीट से अधिक न हो, पर सक्षम प्राधिकारी को भूमि के लिये भुगतान करने के पश्चात् हस्तान्तरण विलेख निष्पादित किया जायेगा तथा सम्यक् रूप से रजिस्ट्रीकृत किया जायेगा।

(ङ) खण्ड (घ) के अधीन भूमि के पंजीकृत हस्तान्तरण विलेख तथा भूमि के आधिपत्य की प्राप्ति पर, सक्षम प्राधिकारी कॉलोनी के निर्माण के लिये अंतिम अनुज्ञापत्र जारी करेगा। कॉलोनी विकास से संबंधित कार्य कॉलोनाईज़र द्वारा तब तक प्रारंभ नहीं किया जायेगा जब तक कि वह अंतिम अनुज्ञापत्र प्राप्त नहीं करता।

(च) किसी भी परिस्थिति में, आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग हेतु रेखांकित भूमि को आवेदक कालोनाइज़र द्वारा अन्यसंक्रामित नहीं की जायेगी अथवा किसी अन्य प्रयोजन के लिये उपयोग नहीं किया जायेगा।

(2) यदि किसी कारणवश, चाहे जो भी हो, के लिये आवासीय कॉलोनी में उप–नियम (1) के अनुसार भूमि हस्तांतरण करने के बजाय, कॉलोनाईज़र वैकल्पिक स्थल पर भूमि हस्तांतरित करने का प्रस्ताव करता हो, तो वह ऐसा निम्नलिखित शर्तों के अध्यधीन रहते हुए कर सकेगा:–

(क) प्रस्तावित भूमि, आर्थिक रूप से कमज़ोर वर्गों के लिये आवास निर्माण हेतु नगरपालिका अधिकारी के समाधान पर उपयुक्त होनी चाहिए;

(ख) प्रस्तावित भूमि नगरपालिका की सीमाओं के भीतर होनी चाहिए;

(ग) प्रस्तावित भूमि, आवासीय क़ॉलोनी की सीमा से दो किलोमीटर से अनधिक त्रिज्य दूरी के भीतर होनी चाहिए:

परंतु यह कि प्रस्तावित भूमि का प्रयोजन मास्टर प्लान में 'आवासीय' होना चाहिए और इस पर स्पष्ट पहुंच मार्ग होना चाहिए।

(घ) प्रस्तावित भूमि का कुल मूल्य, आवासीय कॉलोनी में पंद्रह प्रतिशत भूमि के सम मूल्य का होना चाहिए:

परंतु यह कि किसी भी स्थिति में प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल धारा 292–ख के अन्तर्गत विहित भूमि के क्षेत्रफल से कम नहीं होना चाहिये, जिसे उप–नियम (1) के अंतर्गत कॉलोनाईज़र द्वारा हस्तान्तरित किया जायेगा।

स्पष्टीकरण– इस नियम के प्रयोजन के लिये "भूमि के मूल्य" की गणना, उस शहर के लिए अचल संपत्ति के बाजार मूल्य हेतु प्रचलित मार्गदर्शक सिद्धांत के अनुसार कलेक्टर दर पर आधारित होगी।

(ङ) प्रस्तावित वैकल्पिक भूमि तीसरे पक्ष के नाम से हो सकती है, परंतु इन नियमों के अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में कॉलोनाईज़र से यथा अपेक्षित अग्रिम आधिपत्य सौंपने और भूमि का हस्तातंरण करने हेतु भूमि स्वामी की अप्रतिसंहरणीय सहमति सम्यक् रूप से प्राप्त करनी होगी तथा आवेदक द्वारा इसकी पुष्टि करनी होगी।

(च) भूमि के हस्तांतरण की प्रकिया सभी प्रकरणों में वही होगी जैसा कि उप–नियम (1) में अन्तर्गत है।

(3) जहां कॉलोनी भूमि के ऐसे छोटे भू–भाग पर प्रस्तावित है, जिसका क्षेत्रफल एक एकड़ से कम है तथा कालोनाइज़र, छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 की धारा 292–ख अथवा छत्तीसगढ़ नगरपालिका अधिनियम, 1961 की धारा 339–ख की उप–धारा (1) के खण्ड (ग) के अंतर्गत यथास्थिति, शुल्क भुगतान का विकल्प चुनता है, तो वह ऐसा निम्नलिखित रीति में करेगा:–

(क) राशि का भुगतान उस क्षेत्र के लिए अविकसित भूमि हेतु जिला कलेक्टर के द्वारा यथा विहित प्रचलित दर से किया जायेगा।

(ख) राशि, नगरपालिका की "गरीबों की सेवा निधि" नाम से संधारित बैंक खाते में जमा की जायेगी तथा इसकी रसीद की एक प्रति प्ररूप–आठ पर पत्र सहित नियम 8 के अंतर्गत प्रस्तुत आवेदन पत्र के साथ संलग्न की जायेगी।

(4) उप–नियम (1) या (2) के अंतर्गत आर्थिक रूप से कमज़ोर वर्ग के लिए भूमि हस्तांतरित करने के अलावा, कालोनाइज़र न्यूनतम दस प्रतिशत पूर्णतः विकसित भू–खण्ड या वैकल्पिक प्रस्ताव के तौर पर, निर्मित भवन/फ्लैट्स निम्न आय वर्ग के व्यक्तियों के लिए आरक्षित रखेगा।

(5) यदि उप–नियम (4) के अंतर्गत विकसित भू–खण्ड आरक्षित रखे जाते हों, तो वे 500 वर्गफीट प्रति भू–खण्ड से कम के नहीं होंगे तथा 600 वर्गफीट प्रति भू–खण्ड से अधिक के नहीं होंगे।

(6) यदि उप–नियम (4) के अंतर्गत निर्मित भवन/फ्लैट्स आरक्षित रखे जाते हों, तो निम्नलिखित शर्तों की पूर्ति करनी होगी:–

(क) प्रत्येक भवन/फ्लैट का निर्मित क्षेत्रफल 400 वर्ग फीट से कम नहीं होना चाहिए तथा 500 वर्गफीट से अधिक नहीं होना चाहिए;

(ख) प्रत्येक भवन/फ्लैट में नल–जल प्रदाय सुविधा तथा भूमिगत अशुद्ध (सीवर) जल निकासी की सुविधा होनी चाहिए;

(ग) प्रत्येक भवन/फ्लैट में एक शौचालय होना चाहिए।

(7) उप–नियम (4) के अंतर्गत आरक्षित विकसित भू–खण्ड या निर्मित भवन/फ्लैट का विक्रय कालोनाइज़र द्वारा निम्न आय वर्ग के व्यक्तियों को उनसे इस आशय का शपथ पत्र प्राप्त करने के पश्चात् ही किया जायेगाः

परंतु यह कि यदि भू–खण्ड/भवन/फ्लैटस छः माह की कालावधि के लिये बिना बिके शेष हो, तो कालोनाइज़र द्वारा सक्षम प्राधिकारी के लिखित स्वीकृति (अनुमोदन) से निम्न आय वर्ग वालों के लिए आरक्षित भू–खण्ड/भवन/फ्लैटस किसी भी केता को प्रचलित बाजार मूल्य पर बेचा जा सकेगाः

स्पष्टीकरणः– निम्न आय वर्ग के व्यक्तियों की पहचान हेतु आय की सीमा, शासन द्वारा विहित तथा विक्रय के समय प्रचलित मान के अनुसार होगी।

(8) निम्न आय वर्ग के सदस्य को एक से अधिक आवासीय इकाई क्रय करने की पात्रता नहीं होगी।

(9) कॉलोनाईज़र सक्षम प्राधिकारी के समक्ष निम्न आय वर्ग के व्यक्तियों, जिन्हें उनके लिए उप–नियम (4) के अंतर्गत आरक्षित भू–खण्ड/भवन/ फ्लैट्स का विक्रय किया जाना है, का विवरण प्रस्तुत करेगा।

11. **विकास कार्य के लिए अनुमति.**– नियम 8 के अधीन आवेदन प्राप्त होने पर, नियम 9 एवं नियम 10 में उल्लिखित उपबंधों के अध्यधीन रहते हुए, तथा नियम 10 के उप–नियम (1) के खण्ड (ख) के अनुसार अपनी संतुष्टि होने पर आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए भूमि का अग्रिम आधिपत्य प्राप्त करने के पश्चात् तथा निम्नलिखित शर्तों की पूर्ति हो जाने के पश्चात्, सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्ररूप–नौ में कॉलोनी के विकास हेतु अनुमति दी जाएगी–

(एक) कॉलोनाईज़र द्वारा विकसित किए जाने वाले, यथास्थिति, भू–खण्डों, भवनों या फ्लैट्स में से, आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए सक्षम प्राधिकारी को हस्तांतरित किये गये या हस्तांतरण हेतु आरक्षित किये गये, यथास्थिति, भू–खण्डों, भवनों या फ्लैट्स को छोड़कर तथा निम्न आय वर्ग के लिए, यथास्थिति, आरक्षित भू–खण्डों, भवनों या फ्लैट्स को छोडकर शेष भू–खण्डों या भवनों के संबंध में पंद्रह प्रतिशत तथा फ्लैट्स के संबंध में दस प्रतिशत की संख्या में, यथास्थिति, भू–खण्ड, भवन या फ्लैट्स संबंधित नगरपालिका के पक्ष में बंधक रखना होगा। ये भू–खण्ड, भवन या फ्लैट्स यथास्थिति, नियम 13 के उप–नियम (2) के अध्यधीन रहते हुए कॉलोनी का आंतरिक विकास होने पर बंधन से मुक्त किए जाएंगे तथा विक्रय हेतु कॉलोनाईज़र को उपलब्ध कराये जायेंगे। बंधक के रूप में भूखण्ड, भवन या फ्लैट्स, यथास्थिति, की संख्या संबंधी सूचना, सक्षम प्राधिकारी द्वारा सर्वसाधारण की जानकारी के लिए समाचार पत्रों में प्रकाशित कराई जा सकेगी तथा ऐसी सूचना की एक

प्रति उप–पंजीयक को भी भेजी जाएगी।

(दो) कॉलोनी के आंतरिक विकास पर उपगत होने वाली अनुमानित लागत के दो प्रतिशत के बराबर की राशि पर्यवेक्षण शुल्क के रूप में कॉलोनाईज़र द्वारा संबंधित नगरपालिका के कोषालय में जमा कराई जायेगी।

(तीन) कॉलोनाईज़र द्वारा कॉलोनी के कुल क्षेत्रफल के आधार पर बाह्य विकास लागत के लिये एक सौ रूपये प्रति वर्ग मीटर की दर से राशि नगरपालिका के अभिहित बैंक खाते में रोकड़ में या बैंक ड्राफ्ट से जमा की जायेगी:

परंतु यह कि यदि कॉलोनाईज़र, विहित विर्निदेश के अनुसार कॉलोनी का बाह्य विकास कार्य पूर्ण करता है, उसके (कॉलोनाईज़र के) लिये उक्त रकम जमा करना आवश्यक नहीं होगा।

(चार) खण्ड (तीन) के अन्तर्गत दर आधार वर्ष 2011 से संबंधित है, और इसमें तत्पश्चात् स्वमेव प्रति वर्ष पांच प्रतिशत की दर से वृद्धि होगी:

परंतु यह कि इस खण्ड में अन्तर्विष्ट कोई भी बात, समय–समय पर दर में पुनरीक्षण करने की राज्य शासन की शक्ति को सीमित नहीं करेगी।

(पांच) खण्ड (तीन) के अंतर्गत बाह्य विकास हेतु जमा की गई राशि को सक्षम प्राधिकारी द्वारा एक पृथक बैंक खाते में रखा जायेगा। इस राशि को केवल उस कॉलोनी के बाहय विकास के प्रयोजन के लिये ही निकाला जायेगा।

(छः) खण्ड (तीन) के अन्तर्गत राशि के जमा हो जाने की तिथि से तीन वर्ष की कालावधि के भीतर कॉलोनाईज़र विकास कार्य पूर्ण करेगा तथा तद्नुसार नगरपालिका को सूचित करेगा।

(सात) कॉलोनाईज़र को ऐसे मापदण्ड का पालन करना होगा जो निर्मित कॉलोनी के रख–रखाव हेतु नगरपालिका को कॉलोनी के हस्तांतरण के संबंध में नगरपालिका द्वारा विहित हो।

(आठ) कॉलोनी का विकास कार्य पूर्ण कर लेने की सूचना कॉलोनाईज़र द्वारा सक्षम प्राधिकारी को दी जायेगी, सूचना प्राप्त होने पर संबंधित कॉलोनी के विकास कार्यो का निरीक्षण करने के पश्चात् यदि विकास कार्य पूर्ण पाया जाता है तो पंद्रह दिन की कालावधि के भीतर कार्य पूर्णता प्रमाणपत्र सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया जायेगा। कार्य पूर्णता प्रमाणपत्र जारी करने की तारीख को ही संबंधित कॉलोनी रख–रखाव हेतु नगरपालिका को अंतरित किया जाना मान्य किया जायेगा।

(नौ) कॉलोनाईज़र को कॉलोनी के विकास तथा निर्माण कार्य में नियुक्त श्रमिकों के लिए, न्यूनतम आवश्यक सुविधाएं जैसे पीने का पानी, आश्रय, शौचालय, आदि का प्रबंध करना होगा, तथा ऐसी व्यवस्था किए जाने के पश्चात् ही कॉलोनी के विकास की अनुमति दी जायेगी।

12. **भवन निर्माण की अनुमति.–** कॉलोनी में भवन निर्माण की अनुमति तब ही दी जाएगी जब सक्षम प्राधिकारी यह सुनिश्चित कर लेंगे कि कॉलोनी में विहित मान के अनुसार विकास कार्य पूर्ण हो गया है, किन्तु ग्रुप हाउसिंग के मामले में ऐसी शर्त लागू नहीं होगी।

13. **कॉलोनी का आंतरिक विकास कार्य पूर्ण करने की अवधि.–** (1) नियम 11 के अन्तर्गत कॉलोनी के विकास की अनुमति जारी होने की तिथि से अधिकतम पांच वर्ष की अवधि के भीतर कॉलोनाईज़र द्वारा आंतरिक विकास कार्य पूर्ण करना अनिवार्य होगा।

(2) यदि उप–नियम (1) में निर्धारित अवधि के भीतर कॉलोनाईज़र कॉलोनी का आंतरिक विकास कार्य पूर्ण करने में विफल रहता है तो सक्षम प्राधिकारी, कॉलोनाईज़र को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देने के पश्चात्, कॉलोनी के आंतरिक विकास का कार्य अपने हाथ में लेगा तथा विकास कार्य पूर्ण कराएगा तथा ऐसे कार्य के निष्पादन पर जो व्यय उपगत होगा, उसकी प्रतिपूर्ति नियम 11 के खण्ड (एक) के अधीन बधंक किए गए भू–खण्डों का विक्रय कर की जाएगी।

14. **नियम 11 का पालन न करने का प्रभाव.–** यदि नियम 11 के अन्तर्गत अनुमति प्राप्त होने के पूर्व, कोई कॉलोनाईज़र कॉलोनी का विकास कार्य प्रारंभ करता है या भू–खण्डों का विक्रय करता है या विक्रय करने के लिए तैयार होता है तो ऐसी परिस्थिति में, सक्षम प्राधिकारी ऐसे कॉलोनाईज़र का रजिस्ट्रीकरण रद्द कर सकेगा और ऐसी कानूनी कार्यवाही कर सकेगा जो वह विधि के अधीन करने का विनिश्चय करे:

परन्तु रजिस्ट्रीकरण तब तक रद्द नहीं किया जाएगा जब तक कि ऐसे कॉलोनाईज़र को अपने पक्ष को प्रस्तुत करने हेतु युक्तियुक्त अवसर न दे दिया गया हो :

परन्तु यह और भी कि रजिस्ट्रीकरण के रद्द करने के कारणों को लेखबद्ध करना आवश्यक होगा।

15. **अवैध कॉलोनी की भूमियों का प्रबंधन.–** सक्षम प्राधिकारी, छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 की धारा 292–च अथवा छत्तीसगढ़ नगरपालिका अधिनियम, 1961 की धारा 339–च, यथास्थिति, के अधीन अवैध कॉलोनी का प्रबंधन निम्नानुसार ग्रहण करेगा:–

(क) वह सूचना जारी करेगा और उसे कम से कम दो स्थानीय दैनिक समाचार–पत्रों में जिसमें कम से कम एक हिन्दी भाषा का होना चाहिए, तीन बार प्रकाशित करायेगा और उक्त भूमि में हित रखने वाले सभी व्यक्तियों से, उसमें विनिर्दिष्ट की गई अवधि के भीतर यह कारण बताने के लिए कहेगा कि उक्त भूमि का प्रबंधन, उसके द्वारा अधिकार में क्यों न ले लिया जाए।

(ख) सूचना में विनिर्दिष्ट अवधि के समाप्त होने पर, सक्षम प्राधिकारी सूचना के संदर्भ में या अन्यथा प्राप्त हुई आपत्ति या सुझाव, यदि कोई हो, पर विचार करेगा और यदि वह

आवश्यक समझे तो ऐसे किसी व्यक्ति से जिसने कोई आपत्ति उठाई हो, स्वयं या उसके प्राधिकृत प्रतिनिधि के द्वारा सभी सुसंगत दस्तावेजों के साथ मौखिक सुनवाई हेतु उपस्थित होने की अपेक्षा करेगा।

(ग) पक्षकार, सूचना प्रकाशित हो जाने के पश्चात् यदि सुनवाई के लिये नियत तिथि पर तथा प्रकरण में कोई और जांच कराने के पश्चात् जैसा वह ठीक समझे, उपस्थित होता है, तो सक्षम प्राधिकारी– (एक) भूमि का प्रबंधन ग्रहण कर सकेगा यदि वह कोई अवैध व्यपवर्तन या अवैध कॉलोनी पाता है, अथवा (दो) कार्यवाहियां रद्द कर सकेगा यदि उसका समाधान हो जाता है कि कॉलोनी अवैध व्यपवर्तन या अवैध कॉलोनी निर्माण के अध्यधीन नहीं है।

(घ) भूमि के प्रबंधन हेतु अपने कर्त्तव्य के निर्वहन में, सक्षम प्राधिकारी, अपने अधीनस्थ एक या अधिक अधिकारियों को संपत्ति के उचित प्रबंधन, सुरक्षा तथा परिरक्षण के लिए और जहां कहीं आवश्यक हो, उसका किराया और लाभ राशि वसूल करने के लिए, संपत्ति के प्रबंधन, सुरक्षा तथा परिरक्षणं हेतु कोई वाद या अभियोजन या कोई अन्य विधिक कार्यवाही प्रस्तुत करने और उसका प्रतिवाद करने के लिए, ऐसी शक्तियां जैसा कि वह आवश्यक समझे, प्रदत्त कर सकेगा।

(ङ) यदि खण्ड (ग) के अधीन सक्षम प्राधिकारी ने भूमि का प्रबंधन ग्रहण कर लिया हो, तो वह ऐसी भूमि के विकास तथा उसके आवंटन के लिए स्वयं या किसी एजेंसी के माध्यम से एक योजना (स्कीम) तैयार करेगा, जिसमें निम्नलिखित बिन्दु आवश्यक रूप से सम्मिलित होंगे:–

(एक) संबंधित कॉलोनी के ऐसे भू–खण्ड धारकों जिन्होंने विकास शुल्क जमा कर दिया हो, के लिए आबंटन का मानदंड;

(दो) शेष भू–खण्डों के विक्रय के लिए मानदंड;

(तीन) विकास कार्य पूरा करने के लिए समय;

स्पष्टीकरण– उक्त योजना (स्कीम) में, आबंटन की प्रकिया पूर्ण रूप से पारदर्शी होगी।

(चार) उपरोक्तानुसार तैयार की गई योजना (स्कीम), सक्षम प्राधिकारी द्वारा ऐसी रीति में जैसी कि वह उचित समझे, सर्वसाधारण की जानकारी के लिए प्रकाशित की जाएगी।

(च) सक्षम प्राधिकारी द्वारा भूमि के प्रबंधन पर उपगत व्यय, भूमि के विकास खर्च में शामिल किया जाएगा और वह यथानुपात या किसी अन्य युक्तियुक्त आधार पर उन व्यक्तियों से वसूल किया जाएगा जिन्हें योजना के अधीन भूखण्ड आबंटित किए गए हों।

16. **क्रेता के साथ अनुबंध**.– प्रत्येक कॉलोनाईज़र, या तो सीधे या किसी एजेंट जिसे किसी भी नाम से जाना जाता हो, के माध्यम से क्रेता से भू–खण्ड़ या भवन या फ्लैट के विक्रय के संबंध में, राशि (भुगतान) प्राप्त करने के पूर्व, प्ररूप–दस में अनुबंध निष्पादित करेगा।

17. **निरसन एवं व्यावृत्ति.**— इन नियमों के प्रारंभ होने की तारीख से, इन नियमों के तत्स्थानी वे समस्त नियम तथा उपविधियां, यदि इन नियमों के प्रारंभ होने के तत्काल पूर्व प्रवृत्त हों तथा विशेषतः समय–समय पर यथासंशोधित छत्तीसगढ़ नगरपालिका (कालोनाइज़र का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन एवं शर्तें) नियम, 1998 निरस्त हो जायेंगे:

परंतु इस प्रकार निरसित किये गये नियमों तथा उपविधियों के अधीन की गई कोई बात या की गई कोई कार्यवाही, जब तक ऐसी बात या कार्यवाही इन नियमों के उपबंधों से असंगत न हो, इन नियमों के तत्स्थानी उपबंधों के अंतर्गत की गई समझी जायेगी।

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
एम. एम. मिंज, उप सचिव.

प्ररूप—एक
[नियम 3(1) देखिये]

रजिस्ट्रीकरण हेतु आवेदन पत्र

प्रति,

नगरपालिक आयुक्त / मुख्य नगरपालिका अधिकारी,
नगरपालिक निगम / नगरपालिका परिषद् / नगर पंचायत

कॉलोनाईज़र के रूप में रजिस्ट्रीकरण हेतु निम्नलिखित विवरण अनुसार आवेदन प्रस्तुत है:—

1. रजिस्ट्रीकरण हेतु निर्धारित शुल्क रू. .... नगर पालिक निगम / नगरपालिका परिषद् / नगर पंचायत के कोषालय में रसीद कमांक .... दिनांक ....(सत्यप्रति संलग्न है) द्वारा जमा कर दिये गये है.
2. बैंक गारंटी रू. .... जो .... (बैंक का नाम) द्वारा आप के पक्ष में जारी की गई है तथा ....वर्ष के लिए वैध है, संलग्न है.
3. अन्य अपेक्षित ब्यौरे निम्नानुसार है :—

(1) आवेदक का नाम सहित पूर्ण वर्तमान पता तथा स्थायी पता.

(2) क्या आवेदक एक निजी व्यक्ति / निजी कम्पनी / सार्वजनिक कम्पनी / सोसाइटी या फर्म है ?

(3) यदि आवेदक :—

(क) एक व्यक्ति है, तो उसकी राष्ट्रीयता.

(ख) एक निजी कम्पनी है, तो पंजीयन के स्थान सहित कम्पनी के सभी सदस्यों की राष्ट्रीयता.

(ग) एक सार्वजनिक कम्पनी है तो संचालकों की राष्ट्रीयता, भारत की राष्ट्रीयता वालों के द्वारा धारित अंशपूंजी का प्रतिशत.

(घ) एक फर्म या संघ है तो सभी भागीदारों की राष्ट्रीयता.

(ङ.) एक संस्था (सोसाइटी) है तो उसके पंजीयन तथा प्रबंध सदस्यों के ब्यौरे.

4. आवेदक का व्यवसाय या कारोबार का स्वरूप.
5. आवेदक के स्वामित्व की अचल और चल संपत्ति के ब्यौरे.
6. क्या आवेदक ने इस आवेदन प्रस्तुत करने की तारीख के पूर्व में कोई भूमि विकसित की है? यदि हां, तो उसके ब्यौरे दीजिए.
7. क्या आवेदक के पास कॉलोनी स्थापित करने के लिए पर्याप्त वित्तीय संसाधन है ? (शुद्ध मालियत (नेट वर्थ) के ब्यौरे दीजिए).
8. क्या आवेदक को किसी अपराध के लिए सिद्धदोष ठहराया गया है? यदि हां, तो उसके ब्यौरे दीजिए.
9. आयकर स्थायी लेखा क्रमांक (पिछले वर्ष प्रस्तुत किये गये लेखे (आईटी रिटर्न) के विवरण की प्रति संलग्न करें).
10. संयुक्त हित, यदि कोई हो, का स्वरूप.
11. यदि आवेदक कार्यों का पर्यवेक्षण करना चाहता है तो उसके पिछले अनुभव का उल्लेख किया जाए। यदि वह प्रबंधक नियुक्त करना चाहता है तो प्रबंधक का नाम, उसकी अर्हताएं, उसके पिछले अनुभव का स्वरूप या सीमा, यदि उपलब्ध हो तो, का उल्लेख किया जाए और उसका सहमति पत्र संलग्न किया जाए।

मैं/हम एतद्द्वारा यह घोषणा करता हूँ/करते हैं कि ऊपर दिये गये ब्यौरे सही हैं और मैं/हम आपके द्वारा अपेक्षित अन्य ब्यौरे प्रस्तुत करने के लिये तैयार हूँ/हैं।

मैं/हम घोषित करते हैं कि मैं/हम ने अधिनियम, नियम तथा छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम में अंतर्विष्ट कॉलोनी निर्माण को शासित करने वाले प्रावधानों को पढ़ा है और समझ लिया है, तथा मैं/हम वचन देते हैं कि मैं/हम इनका पालन करेंगे, पालन करने में विफल रहने की स्थिति में, मेरा/हमारा कॉलोनाईज़र संबंधी प्रमाण पत्र निरस्त किये जाने हेतु दायी होंगे।

स्थान .... भवदीय

तारीख ....

(आवेदक के हस्ताक्षर तथा पदनाम)

प्ररूप—दो

[नियम 3 (4) देखिये]

रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र

दिनांक .... रजिस्ट्रीकरण कमांक ....

छत्तीसगढ़ नगरपलिक निगम अधिनियम, 1956 / छत्तीसगढ़ नगरपालिका अधिनियम, 1961 और उसके अंतर्गत निर्मित छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईज़र का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्ते) नियम, 2013 के अधीन तथा नीचे विनिर्दिष्ट शर्तों के अध्यधीन

(व्यक्ति का नाम / फर्म / कम्पनी / सोसाइटी) जिसे रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र प्रदान किया जा रहा है)

(पंजीकृत / स्थायी पता)

का एतद्द्वारा कॉलोनाईज़र के रूप में रजिस्ट्रीकरण किया जाता है।

(1) यह पंजीयन .... नगरपालिक क्षेत्र तक के लिये है।

(2) प्रत्येक अतिरिक्त कॉलोनी की स्थापना की सूचना कॉलोनाईज़र को इसके (कॉलोनी के) स्थापना के पूर्व देना होगा।

(3) प्रत्येक कॉलोनी के लिये विकास की अनुमति / विकास कार्यो को प्रारंभ करने की अनुमति अलग से प्राप्त करना होगा।

(4) कॉलोनी की स्थापना, विकास कार्य, कॉलोनी में भूखंडों / भवनों के आबंटन करने या आबंटन के लिए करार करने की पात्रता तब ही होगी जब विकास की अनुमति नियमानुसार प्राप्त कर ली जाती है।

(5) यह पंजीयन कॉलोनी निर्माण से संबंधित नियम में कोई परिवर्तन / संशोधन तथा इस प्रमाण पत्र को जारी करने के बाद शासन द्वारा नीतिगत बदलावों के अध्यधीन होगा।

स्थान ....

दिनांक ....

नगरपालिका का सील

सक्षम अधिकारी का नाम एवं पद

प्ररूप—तीन

(नियम 6 देखिये)

कॉलोनाईज़र की पंजी

1. पंजीयन प्रमाण पत्र जारी करने की तिथि और वर्ष
2. पंजीयन प्रमाण पत्र क्रमांक
3. पंजीयन प्रमाण पत्र जारी किये जाने वाले व्यक्ति का नाम
4. पिता का नाम (यदि एकल हो)
5. यदि फर्म, कम्पनी या संघ या सोसाइटी हो, तो सभी निदेशक/पार्टनर/कार्यवाहक सदस्यों का नाम
6. विशेष शर्तें, निबंधन और निर्बन्धन जिसके अधीन पंजीयन प्रमाण पत्र जारी किया गया हो
7. पंजीयन प्रमाण पत्र निरस्तीकरण की तिथि तथा निरस्तीकरण के कारण संक्षेप में
8. नियम 8 के अंतर्गत आवेदन प्राप्त करने की तिथि
9. नियम 12 के अंतर्गत अनुज्ञा प्रदान करने की तिथि
10. बैंक गारंटी की जानकारी:

    (एक) बैंक का नाम

    (दो) बैंक गारंटी की राशि

    (तीन)वैधता की अवधि

    (चार) प्रवर्तन की अवधि
11. बैंक गारंटी की नवीनीकरण की तिथि

प्ररूप–चार

(नियम 8 देखिये)

कॉलोनी के विकास के लिये आवेदन पत्र

प्रति,

(1) नगरपालिक आयुक्त
नगरपालिक निगम,

(2) अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व)
नगरपालिक क्षेत्र........................
जिला...

कॉलोनी के विकास की अनुमति हेतु निम्नलिखित विवरण अनुसार आवेदन प्रस्तुत है :–

1. आवेदक का पूरा नाम (क्या व्यक्ति, फर्म, सहकारी सोसाइटी, सोसाइटी, कम्पनी, या कोई अन्य वर्ग की है इसका उल्लेख करें).
2. कॉलोनाईज़र रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र (जारी करने वाला स्थानीय नगरीय निकाय का नाम, कमांक एवं दिनांक, छायाप्रति संलग्न करें).
3. वर्तमान पता.
4. सर्वे कमांक सहित उस भूमि के ब्यौरे जिसका विकास करना अपेक्षित है.
5. अधिकार जिसके अधीन आवेदक ने भूमि धारण की है.
6. आवेदक के स्वामित्व की अचल सम्पत्ति के ब्यौरे.
7. क्या आवेदक ने यह आवेदन पत्र प्रस्तुत करने के पूर्व कोई भूमि विकसित की है, यदि हां तो उसके ब्यौरे दीजिए.
8. कॉलोनी की स्थापना हेतु वित्तीय संसाधनों के ब्यौरे (शुद्ध मालीयत (नेट वर्थ) का उल्लेख करें.
9. क्या आवेदक को कभी किसी अपराध के लिये सिद्धदोष ठहराया गया है ? यदि हां तो ब्यौरे दीजिये.
10. आवेदन पत्र के साथ निम्नलिखित दस्तावेज संलग्न है:–

(1) कॉलोनी विकास की अनुमति के लिये निर्धारित शुल्क रू. .... (रूपये ....) नगरपालिका ....के कोषालय में रसीद कमांक ....दिनांक................... (सत्यप्रति संलग्न है) द्वारा जमा कर दिये गये हैं.

(2) उस भूमि के संबंध में जिस पर कॉलोनी स्थापित करने हेतु अनुमति मांगी गई है, अधिकार, स्वामित्व या हित संबंधी प्रमाण देने के प्रयोजन से उप–पंजीयक, पंजीयन के प्रमाण पत्र एवं दस्तावेज की सत्यप्रति.

(3) विकसित की जाने वाली भूमि के भू–व्यपवर्तन प्रमाण पत्र की सत्यप्रति.

(4) प्रस्तावित विकास मानचित्र (प्लान).

(5) आर्थिक रूप से कमज़ोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) के लिए नगरपालिका को हस्तांतरण हेतु रेखांकित 15 प्रतिशत भूमि का ब्यौरा.

(6) निम्न आय वर्ग (एलआईजी) हेतु आरक्षित 10 प्रतिशत प्रस्तावित भू-खण्डों का ब्यौरा.

(7) नियम 12(1) के अनुसार बंधक किये जाने वाले प्रस्तावित भू-खंडों का ब्यौरा.

(8) कॉलोनी के विकास कार्य पर अनुमानित व्यय का पत्रक जो किसी अर्हता प्राप्त इंजीनियर से प्रमाणित किया जायेगा तथा यथास्थिति नगरपालिका के कोषालय में इस अनुमानित व्यय पत्रक में अंकित राशि के 2% के बराबर राशि जमा करने के प्रमाण में रसीद कमांक व दिनांक अंकित करते हुए रसीद की सत्यप्रति.

मैं/हम एतद्द्वारा घोषणा करता हूँ/करते हैं कि ऊपर दिये गये ब्यौरे सही हैं और मैं/हम आपके द्वारा अपेक्षित कोई अन्य ब्यौरे प्रस्तुत करने के लिये तैयार हूँ/हैं। कृपया मुझे/हमें कॉलोनी निर्माण का कार्य प्रारंभ करने की अनुमति प्रदान करें।

भवदीय

आवेदक के हस्ताक्षर

प्ररूप–पाँच

[नियम 10(1) देखिये]

आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) के लिए भूमि का अग्रिम आधिपत्य प्रदान करने हेतु प्रस्ताव पत्र

प्रेषक स्थानः दिनांकः

प्रति,

सक्षम प्राधिकारी
नगर निगम

माननीय,

.... स्थान पर कॉलोनी के विकास हेतु नियम 8 के अंतर्गत मेरे आवेदन के समर्थन में, मैं निम्नानुसार यह आशय पत्र प्रस्तुत करता हूंः–

(1) मेरा/हमारा प्रस्तावित कॉलोनी .... एकड़ की भूमि पर स्थित है। इसमें से मैं/हम ने आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए 15 प्रतिशत भूमि अर्थात .... एकड़ आपको हस्तांतरित करने हेतु रेखांकित किया है। यह भूमि प्रस्तावित कॉलोनी के मानचित्र पर स्पष्ट रूप से प्रदर्शित है.

(2) मैं/हम पुष्टि करते है कि उपरोक्त भूमि पर मेरा/हमारा स्पष्ट स्वामित्व है तथा मैं/हम एतद्द्वारा उपरोक्त भूमि का अग्रिम अधिपत्य आपको प्रदान करते है.

या

मैं/हम पुष्टि करते है कि श्री/श्रीमति .... का उपरोक्त भूमि पर स्पष्ट स्वामित्व है और उपरोक्त भूमि का अग्रिम अधिपत्य आपको सौपने उनका अप्रतिसंहरणीय सहमति सम्यक् रुप से प्राप्त कर ली गई है.

(3) यदि खण्ड (1) के अंतर्गत रेखांकित भूमि आपकी मत में आवासीय प्रयोजन हेतु उपयुक्त नहीं हो, तो मैं/हम प्रस्तावित कॉलोनी के क्षेत्र में वैकल्पिक भूमि उपलब्ध करायेंगे, या अपने खर्चे पर भूमि को आवासीय प्रयोजन हेतु आपके मतानुसार (संतुष्टि अनुसार) उपयुक्त बनाने विकास कार्य करेंगे, परंतु आप 15 दिवस के भीतर इस संबंध में हमें सूचित करने का कष्ट.करेंगे.

(4) किसी भी दशा में आर्थिक रूप से कमज़ोर वर्ग के लिए रेखांकित की गई भूमि का हम अन्य संकमण नहीं करेंगे या इसका हम अन्य प्रयोजन के लिये उपयोग नहीं करेंगे.

भवदीय

आवेदक का हस्ताक्षर एवं सील

प्ररूप—छः

[नियम 10(1)(ख) देखिये]

आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिये भूमि का अग्रिम आधिपत्य सौपने संबंधी विलेख

समस्त जनों को प्रकट हो कि मैं/हम श्री/श्रीमती/मे. .... निवासी .... एतद्द्वारा निम्नानुसार घोषित करता हूँ/करती हूँ कि—

1. यह कि, मैं/हम एक भू—खण्ड समूह के स्वामी हैं जिसका रकबा .... है तथा जो .... स्थान पर जैसा कि इसमें संलग्न नक्शे में है और इस विलेख का अंग है.

2. यह कि, मैं/हम .... में कॉलोनी विकसित करना चाहते हैं और इस संबंध में छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईज़र का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013 के अंतर्गत अनुमति के लिये सक्षम प्राधिकारी अर्थात् .... को आवेदन प्रस्तुत कर दिये हैं.

3. यह कि, सक्षम प्राधिकारी ने अपना पत्र कमांक .... दिनांक .... द्वारा अनंतिम रुप से अनुज्ञा प्रदान की है कि हम आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिये आवासीय इकाइयों के निर्माण हेतु भूमि का अग्रिम आधिपत्य सक्षम प्राधिकारी को प्रदान करें.

4. यह कि, मैं/हम स्वेच्छा और संतोष से एतद्द्वारा निम्नानुसार वर्णित भूमि का अग्रिम आधिपत्य उपरोक्त प्रयोजन के लिये सक्षम प्राधिकारी को सौंपते है.

5. यह कि, उपरोक्त भूमि नक्शे पर अंकित है तथा इसमें नक्शा संलग्न है और इस विलेख का अंग है.

6. यह कि, सक्षम प्राधिकारी उपरोक्त भूमि का आधिपत्य प्राप्त कर सकेगा तथा इस पर उपरोक्त प्रयोजन के अनुसार इस संबंध में हमें कोई और सूचना दिये बिना, कार्य प्रारंभ कर सकेगा.

7. यह कि, छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईज़र का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013 के अंतर्गत उपरोक्त भूमि के संबंध में हस्तांतरण विलेख सक्षम प्राधिकारी द्वारा नियमानुसार भुगतान करने के पश्चात् निष्पादित किया जाएगा.

उपरोक्त की पुष्टि में मैं/हम स्वयं के हस्त से इसमें.......... दिन ......माह.........वर्ष को नीचे नामित साक्षियों की उपस्थिति में हस्ताक्षर किये है.

हस्ताक्षर, नाम व पता

साक्षी :

1.

2.

प्ररुप–सात

[नियम 10(1)(ग) देखिये]

कॉलोनी के विकास की अनंतिम अनुमति प्रदान करने हेतु पत्र

प्रेषकः

सक्षम प्राधिकारी

नगरपालिक निगम............................

प्रति,

मेसर्स ....

विषयः कॉलोनी के विकास हेतु अनंतिम अनुमति प्रदान करने बाबत् ।

संदर्भः .... में कॉलोनी के विकास की अनुमति हेतु छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईज़र का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013 के नियम 8 के अंतर्गत आपके आवेदन दिनांक ....

उपरोक्त संदर्भ के साथ, उपरोक्त कॉलोनी के विकास की अनुमति, छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईज़र का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013 के नियम 10 के अंतर्गत ईडब्ल्यूएस कॉलोनी के लिये भूमि के अग्रिम आधिपत्य प्रदान करने वाले विलेख आपके द्वारा प्रस्तुत किये जाने के अध्यधीन रहते हुये अनंतिम स्वीकृति प्रदान करते है ।

कृपया ध्यान रखें कि आप 15 दिवस की विहित समय–सीमा के भीतर उपरोक्त नियम के पालन करने में किसी भी दशा में विफल रहते है तो यह अनंतिम अनुमति स्वमेव निरस्त हो जायेगा तथा निरंक हो जायेगा तथा आपको कोई अन्य सूचना दिये बिना शून्य हो जायेगा ।

.......दिन..........माह 20.........वर्ष को मेरे सील मुहर सहित हस्ताक्षर से जारी.

सक्षम प्राधिकारी के हस्ताक्षर एवं सील

प्ररूप—आठ

[नियम 10(3) देखिए]

आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों के लिए भूमि के बदले भुगतान करने की पुष्टि संबंधी पत्र

प्रेषक

स्थानः
दिनांकः

प्रति,

सक्षम प्राधिकारी
नगर निगम

महोदय,

.... स्थान पर कॉलोनी के विकास हेतु नियम 8 के अंतर्गत मेरे आवेदन के समर्थन में, मैं निम्नानुसार यह आशय पत्र प्रस्तुत करता हूं:—

(1) मेरा/हमारा प्रस्तावित कॉलोनी ऐसे छोटे भू—भाग पर है जिसका क्षेत्रफल एक एकड़ से कम है, तथा छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 की धारा 292—ख या छत्तीसगढ़ नगरपालिका अधिनियम, 1961 की धारा 339—ख की उप—धारा (1) के खण्ड (ग) यथास्थिति, के अंतर्गत मैं/हम आर्थिक रूप से कमज़ोर वर्ग के लिए भूमि हस्तांतरित करने के बजाय शुल्क का भुगतान करना चाहता हूं/चाहते हैं।

(2) तद्नुसार, मैंने/हमने नियम—10 (2) के अनुसार गणना की गई राशि रू. .... नगरपालिका के अभिहित बैंक खाता "गरीबों की सेवा निधि" में जमा कर दिया है और रसीद क्रमांक ....दिनांक .... की प्रति नियम 8 के अंतर्गत प्रस्तुत आवेदन पत्र के साथ संलग्न किया है।

भवदीय

आवेदक का हस्ताक्षर एवं सील

प्ररूप—नौ

(नियम 11 देखिए)

कॉलोनी के विकास की अनुमति

दिनांक .... अनुमति कमांक ....

छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम अधिनियम,1956 / छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईज़र का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013 के अधीन निम्नलिखित शर्तों के अध्यधीन रहते हुए श्री / श्रीमती / मेसर्स ....आत्मज..............निवासी.................मोहल्ला..................... ग्राम / वार्ड.......................नगर....................तहसील .... जिला .... का ख.क. ....कुल रकबा ....ग्राम .... में स्थित आवासीय कॉलोनी............में विकास कार्य प्रारंभ करने की अनुमति प्रदान की जाती है।

1. शहरी भूमि सीमा अधिनियम, 1976 के प्रावधानों के अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी अनापत्ति प्रमाण पत्र में उल्लेखित शर्तों का पालन करना होगा।
2. छत्तीसगढ़ भू—राजस्व संहिता, 1959 के अंतर्गत भू—व्यपवर्तन की शर्तों का पालन करना होगा।
3. छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत प्राप्त विकास अनुज्ञा की शर्तों का पालन करना होगा।
4. आर्थिक रुप से कमजोर वर्ग के लिये भूखंडों / भवनों का विकास / निर्माण, प्रथमतः करना होगा।

नगरपालिक आयुक्त /
अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व)

प्ररूप—दस
(नियम 16 देखिए)

केता के साथ अनुबंध

यह अनुबंध :
प्रथम पक्षकार मेसर्स ....(कॉलोनाईज़र का नाम) जो अपने पंजीकृत कार्यालय ....में तथा स्थानीय कार्यालय ....में है, जो इसमें इसके पश्चात् कॉलोनाईज़र कहा जायेगा (इस अभिव्यक्ति में उसके हित उत्तराधिकारी तथा समनुदेशिति सम्मिलित हैं; तथा

द्वितीय पक्षकार श्री /श्रीमती .... (केता का नाम), आत्मज/पति............... जो ....के निवासी हैं, जो इसमें इसके पश्चात् केता कहा जायेगा ;

यतः भू–खण्ड/भवन/फ्लैट के विक्रय के लिये कॉलोनाईज़र, ... नाम की कॉलोनी, ... (कॉलोनी का स्थान) में विकास कर रहा है ;

और यतः क्रेता, उपरोक्त कॉलोनी में भू–खण्ड/भवन/फ्लैट खरीदने का इच्छुक हैं

और यतः केता के भुगतान करने के पूर्व दोनों पक्षकार अनुबंध के बिन्दुओं को लिखित में निष्पादित करने के इच्छुक हैं, के बीच;

अतएव यह अनुबंध निम्नलिखित के समर्थन में निष्पादित किया जा रहा है:

भाग–कः कॉलोनाईज़र/कॉलोनी का विवरण

(1) कॉलोनाईज़र के पंजीकरण का कमांक और दिनांक

(2) उस नगरपालिका का नाम जिसने पंजीकरण किया है

(3) पंजीयन कब तक वैध

(4) कॉलोनी हेतु प्रस्तावित भूमि का स्थान है तथा सर्वे कमांक

(5) भूमि का क्षेत्रफल

(6) प्रस्तावित कॉलोनी की भूमि पर कॉलोनाईज़र का अधिकार

(7) क्या प्रस्तावित कॉलोनी की भूमि के स्वामित्व से संबंधित कोई विवाद है?

(8) क्या कॉलोनी की भूमि पर कोई विल्लंग्न हैं?

(9) क्या प्रस्तावित कॉलोनी की भूमि का आवासीय प्रयोजन हेतु सम्यक् व्यपवर्तन हुआ है? यदि हां तो व्यपवर्तन आदेश का विवरण दीजिए

(10) क्या छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत योजना समुचित प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया गया है? यदि हां तो अनुमोदन आदेश का विवरण दें।

(11) क्या छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम तथा नगरपालिका (कॉलोनाईज़र का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 2013 के अंतर्गत विकास अनुज्ञा प्रदान की गई है? यदि हां तो अनुज्ञा का विवरण दें।

(12) क्या छत्तीसगढ़ पर्यावरण संरक्षण मण्डल की स्वीकृति, यदि आवश्यक हो, प्राप्त की गई है?

भाग–ख भू–खण्ड/भवन/फ्लैट का विवरण

(1) भू–खण्ड/भवन/फ्लैट की पहचान क्रमांक

(2) कुल क्षेत्रफल (भू–खण्ड/बिल्ट–अप/प्लिंथ/कार्पेट) जो क्रेता को प्राप्त होगा

(3) वास–सुविधा का विवरण

(4) निर्माण का प्रकार

(5) सेनेटरी फिटिंग का प्रकार/ब्रांड

(6) प्रयोग होने वाली प्रस्तावित लकड़ी की प्रजाति

(7) दरवाजा का प्रकार

(8) प्रयोग होने वाली पेंट का ब्रांड

(9) विद्युत सामग्री का ब्रांड

(10) कमरों में फर्श का प्रकार

(11) शौचालय में फर्श का प्रकार

(12) क्या एकल ओव्हर हेड टंकी का प्रावधान है?
ओव्हर हेड टंकी का प्रकार — सी.सी/सिंटेक्स का

(13) सामान्य सुविधाएं जिनमें क्रेता का अंश होगा

(14) क्या क्रेता कालोनाइज़र के माध्यम से विशेष कार्य, साज सज्जा लगवा सकेगा? ऐसे कार्य के लिए निर्बन्धन एवं शर्ते क्या होगी?

(15) क्या पावर बैक–अप की व्यवस्था है? — हां/नहीं

भाग–ग आंतरिक विकास का विवरण

(1) समतलीकरण। — हां/नहीं

(2) मार्गो एवं भू–खंडों का सीमांकन । — हां/नहीं

(3) आंतरिक मार्ग
(क) आंतरिक मार्ग का प्रकार — सी.सी/टरमेक
(ख) आंतरिक मार्ग की चौड़ाई

(4) पुलियों का निर्माण — हां/नहीं

(5)	जल निकासी निर्माण	हां / नहीं
(6)	आंतरिक जलप्रदाय प्रणाली	नगरपालिक से प्रदाय / स्वयं का
(7)	क्या कॉलोनी में ओव्हर हेड टैंक का निर्माण प्रस्तावित है, ओव्हर हेड टैंक की क्षमता।	हां / नहीं
(8)	आंतरिक सीवरेज लाइन	हां / नहीं
(9)	सेप्टिक टैंक	सामान्य / पृथक
(10)	विद्युत व्यवस्था	भूमिगत केबल / बिजली के खम्बे
(11)	पावर बैक-अप व्यवस्था	हां / नहीं
(12)	बाल उद्यान	हां / नहीं
(13)	बाल उद्यान का आकार	
(14)	बाल उद्यान में खेल सामग्री	
(15)	टहलने का मार्ग	हां / नहीं
(16)	सुरक्षा व्यवस्था	हां / नहीं
(17)	वृक्षारोपण	हां / नहीं
(18)	वृक्षारोपण का क्षेत्र	
(19)	वर्षा जल संग्रहण व्यवस्था।	हां / नहीं
(20)	पार्किंग की सुविधा।	नाम निर्धारित / सामान्य
(21)	निर्धारित पार्किंग सुविधा का क्षेत्रफल	
	सामान्य पार्किंग सुविधा का क्षेत्रफल	
	अतिथियों के लिए पार्किंग सुविधा	हां / नहीं
(22)	अशुद्ध जल का संग्रहण, उपचार और पुनर्चक्रण प्रणाली।	हां / नहीं
(23)	ठोस अपशिष्ट प्रबंधन	हां / नहीं
(24)	अग्नि शामक व्यवस्था	हां / नहीं
	अग्नि सूचक यंत्र	हां / नहीं
(25)	क्या लिफ्ट प्रतिष्ठापित की जायेगी?	हां / नहीं
	प्रतिष्ठापित लिफ्ट की संख्या	
(26)	चाहार दीवारी	
(27)	कॉलोनी का मुख्य द्वार	

भाग–घ बाह्य विकास का विवरण

(1) पहुंच मार्ग हां / नहीं

(2) पहुंच मार्ग की चौड़ाई

(क) वर्तमान

(ख) प्रस्तावित

(3) पहुंच मार्ग का प्रकार टार्मेक / सी.सी

(4) विद्युत लाईन

(5) भूमिगत मलवहन प्रणाली

(6) जल निकासी

(7) पुलियां

(8) मार्गों के निर्माण का प्रकार

भाग–ड. वित्तीय विषय

(1) भू–खण्ड / भवन / फ्लैट का मूल्य (आंतरिक / बाह्य विकास व्यय सहित)

(2) क्या यह मूल्य स्थिर है या परिवर्तित?

(3) कर, यदि कोई हो

(4) क्या कॉलोनाईज़र आवास ऋण की व्यवस्था करेंगे?

(5) क्या कुछ निःशुल्क / वाणिज्यिक प्रोत्साहन शामिल है ? विवरण दें:

(6) भुगतान की शर्तें:–

किश्त	स्तर	भुगतान प्रतिशत में	भुगतान रू. में
पहला	अनुबंध हस्ताक्षर पर		
दूसरा			
तीसरा			
चौथा			
पांचवा			
योग		100 प्रतिशत	

(7) केता द्वारा कालोनाइज़र को भुगतान किस नाम से किया जायेगा?

(8) भुगतान करने हेतु मांग सूचना पत्र प्राप्त होने के बाद कितने दिनों की समय सीमा होगी?

(9) यदि भुगतान में समय–सीमा के बाद विलंब हुआ हो तो ?

(10) बीमा संबंधी प्रावधान

(11) यदि केता अनुबंध निरस्त करना चाहता है तो
उसके द्वारा किये गये भुगतान में से कितनी कटौती होगी?

उपरोक्त निर्बंधन एवं शर्तों की स्वीकृति में, दोनों पक्षकार निम्न नामित साक्षियों की उपस्थिति में ....दिन .... माह .... वर्ष को .... स्थान में अपने सील–मुहर सहित हस्ताक्षर करते हैं।

(केता) **(कॉलोनाईज़र)**
साक्षी 1: साक्षी 2:

रायपुर, दिनांक 12 फरवरी 2013

क्रमांक एफ 7-8/18/2011.—भारत के संविधान के अनुच्छेद 348 के खण्ड (3) के अनुसरण में इस विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ 7-8/18/2011 दिनांक 12-02-2013 का अंग्रेजी अनुवाद राज्यपाल के प्राधिकार से एतद्द्वारा प्रकाशित किया जाता है.

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
एम. एम. मिंज, उप-सचिव.

Raipur, the 12th February 2013

NOTIFICATION

No. F- 7-8/18/2011.— In exercise of the powers conferred by Section 292-A, 292-B, 292-C, 292-F and 292-I read with Section 433 of the Chhattisgarh Municipal Corporation Act, 1956 (No.23 of 1956) and Sections 339-A, 339-B, 339-C, 339-F and 339-I read with Sections 355 and 356 of the Chhattisgarh Municipalities Act, 1961 (No.37 of 1961), the State Government, hereby, makes the following rules, relating to the Registration of Colonizer, Terms and Conditions, namely:-

RULES

1. **Short title, extent and commencement.-** (1) These Rules may be called the Chhattisgarh Municipal Corporation and Municipalities (Registration of Colonizer, Terms and Conditions) Rules, 2013;
(2) These rules shall apply within the limits of all Municipal Corporation, Municipal Council and Nagar Panchayat in the state of Chhattisgarh;
(3) These rules shall come into force from the date of its publication in the Official Gazette.

2. **Definitions.-** (1) In these rules, unless the context otherwise requires,-
   (a) "Act" means in case of Municipal Corporation, Chhattisgarh Municipal Corporation Act, 1956 (No. 23 of 1956) and in case of Municipal Council and Nagar Panchayats, Chhattisgarh Municipalities Act, 1961 (No.37 of 1961);
   (b) "Competent Authority" means in relation to Municipal Corporation, the Municipal Commissioner; and in relation to Municipal Council and Nagar Panchayat, the Chief Municipal Officer;
   (c) "Development Expenses" means expenditure to be incurred as, approved by the Competent Authority for the completion of the internal and external development works;
   (d) "External Development work" means the following development works, as per prescribed criteria:-
      (i) New roads to be constructed in the shape of approach road starting from the limit of the colony to an existing road of the town;

(ii) If the road attached to the colony exists, in that case the expenses to be incurred on the proposed widening of the existing road;

(iii) Laying of electric line from the limits of the colony to the existing electric line for the supply of electricity in the colony;

(iv) The expenditure on connecting the existing system to the underground sewerage from the limits of the colony;

(v) If water supply in the colony is proposed at the level of urban water supply system, then in that case the laying of new pipe line from the limits of the colony up to the existing pipe line;

(vi) In respect of approach road of the colony under sub-clause (i) and widening of the existing road under sub-clause (ii) it shall be necessary for the Competent Authority to clearly determine as to what extent the approach road should be widened and under the widening of the existing road how much width is meant for and what shall be the quality of construction of such road i.e. whether it shall be a road of WBM or asphalt or of cement concrete.

(e) "Form" means the form appended to these rules;

(f) "Internal Development Works" means the following development works to be done within the limits of the colony under the prescribed standards:-

(i) Levelling;

(ii) Demarcation of the proposed roads and plots sanctioned in the layout;

(iii) Construction of the proposed road (as per IRC standards);

(iv) If road exists at present on the land of the colony, in that case construction or widening of the road on the basis of sanctioned layout (as per IRC standard);

(v) Construction of culverts (as per IRC standards);

(vi) Construction of storm water drain (as per PHE standards);

(vii) Implementation of internal water supply system (as per PHE standards);

(viii) Construction of concealed sewage line (as per PHE standards);

(xi) Construction of septic tank (if proposed) (as per PHE standards);

(x) Fixation of electric polls under the internal electricity system (as per the standards prescribed by the CSEB);
(xi) Construction of overhead tank;
(xii) Development of proposed open areas in the colony;
(xiii) Plantation on road side and in green belts;
(xiv) Construction of rain water harvesting system;
(xv) Development of adequate parking facility;
(xvi) Grey-water collection, treatment, and recycling system, wherever applicable in terms of any current law;
(xvii) Compliance with relevant requirement with respect to colonies as may be stipulated by the Government of India under the Environment (Protection) Act, 1986 and/or any other law.

(g) "Municipal Area" means such area as defined under clause (34-a) of section 5 of the Municipal Corporation Act, 1956 and which is situated within the limits of Municipal Corporation, Municipal Council or Nagar Panchayat, as the case may be;

(h) "Municipality" shall have the same meaning as assigned to it under clause (18) of section 3 of the Municipalities Act, 1961 and shall include Municipal Corporation, Municipal Council or Nagar Panchayat, as the case may be;

(i) "Plot Holder" means any such person who holds plot from any person under any transfer document or under any transfer agreement, in any municipal area to construct colony;

(j) "Treasury" means the cash section of the municipality.

(2) Words and terms not defined here shall carry the same meaning as assigned to them in the Act.

3. Registration of colonizer or builder.- (1) Any person who intends to undertake development of colony under section 292-A of Municipal Corporation Act, 1956 and under Section 339-A of Municipalities Act, 1961 shall apply in Form-One appended to these rules.

(2) The application in Form-One under sub-rule (1) must be accompanied by the following documents:

(i) copy of the receipt, in proof of depositing the registration fee in the treasury of the Municipality and Municipal Corporation as mentioned in rule 4.

(ii) Bank Guarantee (BG) in favour of the competent authority, for a period covering the entire period of registration requested, according to the following scale:-

S. No	**Area**	**Amount of Bank Guarantee**
(a)	Municipal Corporation having population of three lacs or more.	Rs.10 lacs
(b)	Municipal Corporation having population of less than three lacs	Rs.5 lac
(c)	Municipal Councils	Rs.3 lacs
(d)	Nagar Panchayats	Rs.1 lac

Provided that registered cooperative housing societies shall not be required to furnish bank guarantee along with application for registration:

Provided further that if their application is allowed, they shall be required to furnish bank guarantee according to the above scale within ninety days from the date their application is allowed, failing which the registration certificate shall not be issued.

(3) In case the application for registration is rejected, the bank guarantee and the balance amount shall be refundable to the applicant after deducting twenty percent of the amount of registration fee deposited under sub-rule (2).

(4) The registration certificate shall be issued in Form-Two appended to these rules.

(5) The Registration Certificate shall be valid for five years and may be renewed thereafter.

4. **Registration and renewal fees.-** (1) The registration and renewal fees shall be as follows:-

S. No	**Area**	**Amount of**	
		Registration Fee	**Renewal Fee**
(a)	Municipal Corporation having population of three lacs or more.	Rs.30,000/-	Rs.30,000/-
(b)	Municipal Corporation having population of less than three lacs	Rs.20,000/-	Rs.20,000/-

(c)	Municipal Councils	Rs.10,000/-	Rs.10,000/-
(d)	Nagar Panchayats	Rs.5,000/-	Rs.5,000/-

(2) The registration and renewal fees shall be deposited in the treasury of the Municipality and Municipal Corporation against a proper receipt.

5. **Disqualification for registration.-** Application for registration shall be liable for rejection in one or more of the following cases:-

(a) Any information given in the application is not correct or is incomplete;

(b) The applicant, or any partner or trustee or director, as the case may be, has been –

(i) convicted by a court in India of an offence punishable under Section 153-A or Section 171-E or Section 171-F or sub-section (2) or sub-section (5) of Section 505 of the Indian Penal Code, 1860 (No. 45 of 1860) or under the Protection of Civil Rights Act, 1955 (No.22 of 1955) or under Section 125 of the Representation of the People Act, 1951 (No.43 of 1951), or Sections 3 and 4 of the Dowry Prohibition Act, 1961 (No.28 of 1961) or Section 10 or Section 11 of the Chhattisgarh Local Authorities (Electoral Offences) Act, 1964 (No. 13 of 1964), or for any cognizable offence punishable under any current Law of the land unless a further period of six years has elapsed since his release after undergoing the sentence;

(ii) sentenced to imprisonment for a period of not less than two years;

(c) If the registration certificate of the applicant was rejected earlier under rule 7 or 14;

(d) If a competent court has declared the applicant as a person of unsound mind.

6. **Maintenance of register of colonizers and builders.-** (1) The Competent Authority shall maintain a register in Form-Three wherein the full details of the registration certificate issued under these rules shall be entered together with –

(a) full address of the applicant;

(b) the terms and conditions subject to which registration certificate has been granted;

(c) details of their bank guarantee and expiry/renewal dates of registration.

(2) It shall be the responsibility of the person who has obtained the registration certificate to inform the Competent Authority in case of any change in any particular contained in his application form within thirty days from the date of such change.

7. **Cancellation of registration certificate.-** (1) The Competent Authority on his own motion or on information from any source and for reasons to be recorded in writing, may cancel the registration certificate for contravention of any of the term, condition or terms or conditions or any provision of the Act or these rules :

Provided that no registration certificate shall be cancelled unless a reasonable opportunity of being heard is given to the holder of the registration certificate.

(2) An appeal against any order of cancellation of registration certificate under sub-rule (1) may be filed before the State Government within thirty days from the date of the order of cancellation of registration certificate, in the form of a simple application, stating therein the grounds for appeal and attaching a copy of the order passed under this rule.

(3) The appeal under sub-rule (2) shall be considered and disposed off by the State Government in accordance with the principles of natural justice within a period of three months from the date of receipt of the appeal.

8. **Application for the development of the colony and permission fee.-** (1) When a colonizer registered under rule 3 wants to establish any colony and take up development work, he shall submit an application in five copies to the Competent Authority in Form-Four together with the fee prescribed under sub-rule (2) at least ninety days before the proposed date for starting the development work of the colony or sale of plots.

(2) Fee for the permission of development of the colony shall be payable as follows and it shall be deposited by the colonizer in the treasury of Municipality or Municipal Corporation, as the case may be, and a true copy of the receipt shall be enclosed with the application to be submitted under sub-rule (1):-

S. No	Area	Fee for Permission for development of Colony
(a)	Municipal Corporation having population of three lacs or more.	Rupees fifty thousands per hectare
(b)	Municipal Corporation having population of less than three lacs	Rupees twenty-five thousands per hectare

(c)	Municipal Councils	Rupees ten thousands per hectare
(d)	Nagar Panchayats	Rupees five thousand per hectare

9. **No objection certificates to be obtained.-** (1) On receipt of the application under rule 8, the Competent Authority shall obtain the following no objection / permissions:-
   (a) Under the Urban Land Ceiling Act, 1976;
   Explanation- This shall apply only in respect of old cases and not in cases where land was acquired after repeal of Urban Land Ceiling Act, 1976;
   (b) Necessary permission under the Chhattisgarh Town and Country Planning Act, 1973;
   (c) NOC from the Nazul Officer.

(2) If no objection certificate or permission prescribed in sub-rule (1) is not given by the concerned departments within ninety days of the receipt of letter from the Competent Authority, then it shall be deemed to have been given and the application shall be disposed off under rule 8 within one hundred and twenty days from the date of the receipt of application:

Provided that an intimation in this regard shall be sent in writing to the concerned department and if at any time it is found that the concerned department was prevented from issuing NOC due to default of applicant himself and/or NOC could not have been issued by the concerned department in favour of applicant then the application may be dismissed if it is pending for consideration or order of registration, if any, may be recalled.

(3) If no information from the Competent Authority is received by the applicant colonizer within the period specified under sub-rule (2), then on expiry of the said period, permission shall be deemed to have been granted to the applicant colonizer, but in counting of the above period of time, the period from the date fixed for obtaining any additional information or documents, from the applicant and the date of receipt of such information or document, shall be reduced. This deemed permission shall be valid to the extent that it does not violate the provisions of the any Act/Rules/Bye-laws for the time being in force.

10. **Transfer/reservation of land/plots/dwelling units for Economically Weaker Sections (EWS) and Low Income Group (LIG):-** (1) In every residential colony in the Municipal area, out of the total area, fifteen percent of the land shall be transferred by the colonizer to the Competent Authority for economically weaker sections as follows:-

(a) The process of transfer shall be spread over two stages as follows:-

Stage-I	Letter of Intent in Form-Five to transfer land to be submitted along with an application under rule 8, location-map of land as offered by the colonizer and accepted by the Competent Authority.
Stage-II	Transfer and possession deed on Form-Six within fifteen days of receipt of provisional sanction of application for development of colony.

(b) If in the opinion of the Competent Authority the land proposed/ offered for Economically Weaker sections as provided under section 292-B and as mentioned in clause (a) above, is not suitable for residential purpose, he shall intimate accordingly to the applicant within fifteen days and the applicant shall offer alternate land, or undertake to develop the land at his cost to make it suitable for residential purposes to the satisfaction of the competent authority.

(c) If thc Competent Authority finds the application worthy of sanction, he shall issue a provisional sanction letter in Form-Seven and call upon the applicant to submit duly registered deed of transfer and possession of the land, duly registered.

(d) The transfer deed shall be executed and duly registered after the Competent Authority makes payment for the land at a flat rate as may be fixed by the Government from time to time, but not exceeding one rupee per square foot.

(e) On receipt of registered transfer deed and possession of land under clause (d), the Competent Authority shall issue the final letter of permission for development of colony. The work relating to development of colony shall not be started by the colonizer unless he receives the letter of final permission.

(f) Under no circumstance shall the land earmarked for economically weaker sections be alienated or used by the applicant colonizer for any other purpose.

(2) If for any reason whatsoever, instead of transferring land according to sub-rule (1) within the residential colony, the colonizer offers to transfer

and at an alternate location, he may do so subject to the following conditions:-

(a) The land offered must be suitable for constructing houses for the economically weaker sections, to the satisfaction of the Municipal Officer;

(b) The land offered must be within the Municipal limits;

(c) The land offered must be within a radial distance of not more than two kilometres from the boundary of the residential colony:

Provided that the land offered must have land-use of "residential" in the Master Plan and it must have a clear approach road.

(d) The total value of the land offered must match the value of fifteen percent of the land in the residential colony:

Provided that in no case shall the area of land offered must be less than the area of land prescribed under Section 292-B, the colonizer would transfer under sub-rule (1);

Explanation- For the purpose of this rule, "value of land" shall be based on the Collector's rate of valuation based on the current Guiding Principles for Market Value of Immovable Property applicable for the city.

(e) The alternate land offered may be in the name of a third-party, provided that the land-owner's irrevocable consent agreeing to grant advance possession and transfer land in favour of the Competent Authority as required of the colonizer under these rules must be duly obtained and confirmed by the applicant;

(f) the process of transfer of land in all cases shall be the same as under sub-rule (1).

(3) Where the colony is proposed on a small piece of land, the area of which is less than one acre and the colonizer under clause (c) of sub-section (1) of Section 292-B of the Chhattisgarh Municipal Corporation Act, 1956 or Section 339-B of the Chhattisgarh Municipalities Act, 1961, as the case may be, exercises the option of paying fee, he shall do so in the following manner:-

(a) The amount shall be paid at the current rate for raw land for the area as prescribed by the District Collector.

(b) The amount shall be deposited in the designated "Services to the Poor Fund" bank account of the Municipality and a copy of the receipt along with a letter on Form-Eight shall be attached to the application under rule 8.

(4) In addition to transferring land for economically weaker sections under sub-rule (1) or (2), the colonizer shall reserve at least ten percent of

the fully developed plots or, in alternate offer, constructed houses/flats in the colony for persons belonging to the low income group.

(5) If developed plots are reserved under sub-rule (4), they shall not be less than 500 square feet each, and not more than 600 square feet each.

(6) If constructed houses/flats are reserved under sub-rule (4), the following conditions must be fulfilled:-

(a) The built up area of each house/flat should not be less than 400 square feet and more than 500 square feet;

(b) Each house/flat must have piped water supply facility and concealed sewerage facility;

(c) Each house/flat must have a toilet.

(7) The developed plots or constructed houses/flats reserved under sub-rule (4) must be sold by the colonizer to persons belonging to low income group only, after obtaining from them an affidavit to this effect:

Provided that if the plot/ house/flat remains unsold for a period of six months, the colonizer may, with written approval of the Competent Authority, sell the plots /houses /flats reserved for low income group to any buyer at open market prices.

Explanation- The income criterion for identifying low income group shall be according to the norms prescribed by the State Government and prevailing at the time of sale.

(8) A member of the low income group shall not be eligible to buy more than one dwelling unit.

(9) The colonizer shall file with the Competent Authority, particulars of the low income group persons to whom the plots/ houses/flats reserved for them under sub-rule (4) are sold.

11. Permission for development works.- On receipt of the application under rule 8, subject to the provisions mentioned in rule 9 and 10, and after receiving advance possession of land for economically weaker sections to his satisfaction in accordance with clause (b) of sub-rule (1) of rule 10 and after fulfilling the following conditions, permission for the development of the colony shall be granted in Form-Nine by the Competent Authority –

(i) Out of the plots or houses or flats, as the case may be, to be developed by the Colonizer, the plots, houses or flats as the case may be, in number of fifteen percent in respect of plots or houses and ten per cent in respect of flats, leaving the plots, houses or flats, as the case may be, transferred or reserved for transfer to the Competent Authority for the economically weaker sections and leaving the plots, houses or flats, as the

case may be, reserved for low income group, shall have to be mortgaged in favour of the concerned Municipality. These plots, houses or flats, as the case may be, shall be released from mortgage and will be available to the Colonizer for sale on the completion of internal development works of the colony subject to sub-rule (2) of rule 13. The notice regarding the numbers of plots, houses or flats, as the case may be, as mortgaged may be got published in newspapers for information of the general public by the Competent Authority and a copy of such notice shall also be sent to the Sub-Registrar.

(ii) The colonizer shall have to deposit an amount equal to two percent of the estimated cost to be incurred on the internal development of the colony as supervision fee in the treasury of the concerned municipality.

(iii) On the basis of the total area of the colony, the amount at the rate of rupees one hundred per square meter for external development cost, shall be deposited by the colonizer in the designated bank account of the municipality in cash or by Bank Draft:

Provided that if the colonizer completes the external development work of the colony as per the prescribed specification then it shall not be necessary for him to deposit the said amount.

(iv) The rate under clause (iii) relates to base year 2011 and it shall automatically be increased by five percent every year thereafter:

Provided that nothing contained in this clause shall limit the power of the State Government to revise the rates from time to time.

(v) The amount deposited for external development under clause (iii) shall be kept in a separate Bank account by the Competent Authority. The withdrawal from this account shall only be made for the purpose of external development works of that colony.

(vi) The Colonizer shall complete the development works within a period of three years from the date of deposit of the amount under clause (iii) and shall inform the Municipality accordingly.

(vii) The colonizer shall have to comply with the criteria prescribed by the municipality in respect of the handing over of the colony to the municipality for maintenance.

(viii) The information of completion of the development work of the colony shall be given by the colonizer to the Competent

Authority, on receipt of the information the work completion certificate shall be issued by Competent Authority within a period of fifteen days after inspection of the development works of the colony, if the development works are found to be completed. It shall be deemed that the concerned colony has been transferred to the municipality for maintenance on the date of issue of work completion certificate.

(ix) The colonizer shall have to manage the minimum necessary facilities such as drinking water, shelter, toilets etc. for the labourers engaged in the development and construction work of colony and permission for development of colony shall be given only after such arrangements have been made.

12. **Permission for Building Construction.-** Permission for building construction in a colony shall be granted only when the Competent Authority ensures that the development works as per prescribed norms have been completed in the colony, but in case of group housing this condition shall not apply.

13. **Period for completion of internal development works of the colony–** (1) The colonizer will be required to complete the internal development works of the colony within a maximum period of five years from the date of issue of the permission of development of the colony under rule 11.
(2) If within the stipulated period in sub-rule (1), the colonizer fails to complete the internal development works of the colony, then the Competent Authority, after giving the colonizer a reasonable opportunity of being heard, shall take up the internal development works of the colony and get the development works completed and on execution of such works the expenditure incurred thereon shall be recouped by selling of the plots mortgaged under clause (i) of rule 11.

14. **Effect of non-compliance of rule 11.-** If prior to the receipt of permission under rule 11, any colonizer starts the development work of the Colony or sells the plots or prepares to sell the plots then in such circumstances the Competent Authority may cancel the registration of the colonizer and take such legal action as he decides to take under the law:

Provided that the registration shall not be cancelled until such colonizer has been given a reasonable opportunity of presenting his case:

Provided further that the reasons for cancellation of registration shall necessarily be recorded in writing.

15. Management of the land of illegal colony.- The Competent Authority shall take over the management of an illegal colony under Section 292-F of the Chhattisgarh Municipal Corporation Act, 1956, or 339-F of the Chhattisgarh Municipalities Act, 1961, as the case may be, as follows:-

(a) he shall issue a notice and publish it three times in at least two daily local newspapers of which one must be of hindi language and call upon all the persons interested in the said land to show cause within such period as may be specified therein, that why the management of the said land should not be taken over by him.

(b) On the expiry of the period specified in the notice, the Competent Authority shall consider the objection or suggestion, if any, received with reference to the notice or otherwise, and if he considers necessary, require any such person who has raised any objection, to present himself in person or through an authorized representative with all the relevant documents for oral hearing.

(c) After hearing the parties, if present on the date fixed for hearing and after making any further inquiry in the matter which he may think proper, the Competent Authority- (one) may take over the management of the land if he finds any illegal diversion or illegal colonization; or, (two) may drop proceedings if he is satisfied that the colony is not subject to illegal diversion or illegal colonization.

(d) In the discharge of his duty for management of land, the Competent Authority may confer upon one or more officers subordinate to him, such powers as he may think necessary for proper management, protection and preservation of the property and wherever necessary, for the collection of rents and profits, for any suit or prosecution or any other legal proceedings arising from management, protection and preservation of the property.

(e) If the Competent Authority has taken over the management of land under clause (c), he shall, directly or through an agency, draw up a scheme for the development of such land and its allotment in which the following points shall necessarily be included-

(i) the criterion for the allotment to such plot holders of the colony concerned who have deposited the development fees;

(ii) criterion for sale of the remaining plots;

(iii) time for the completion of the development work;

Explanation- In the said scheme, the procedure of allotment shall have to be completely transparent.

(iv) the scheme, as prepared above shall be published for information of the general public by the Competent Authority in the manner as he may deem fit.

(f) The expenses incurred by the Competent Authority on the management of the land shall be included in development charges of the land and shall be recoverable on pro-data or on any reasonable basis from persons to whom the plots have been allotted under the scheme.

16. Agreement with buyer.- Every colonizer, before receiving either directly or through an agent by whatever name called, payment from a buyer against sale of a plot or a house or a flat, shall execute an agreement in Form-Ten.

17. Repeal and savings.- From the date of commencement of these rules, all rules and byelaws corresponding to these rules, if in force immediately before the commencement of these rules and, in particular, the Chhattisgarh Nagar Palika (Registration of Colonizer, Terms and Conditions) Rules, 1998, as amended from time to time, shall stand repealed:

Provided that anything done or any action taken under the rules and byelaws so repealed, shall, unless such thing or action is inconsistent with the provisions of these rules, be deemed to have been done or taken under the corresponding provisions of these rules.

By order and in the name of the Governor of the Chhattisgarh,
M. M. MINJ, Deputy Secretary.

Form-One

[See Rule 3 (1)]

APPLICATION FOR REGISTRATION

To,

Municipal Commissioner / Chief Municipal Officer

Municipal Corporation / Municipal Council / Nagar Panchayat

Application for registration as a colonizer is submitted as per the following details:-

1. Prescribed fee for registration Rs............ has been deposited in the treasury of Municipal Corporation/Municipal Council/Nagar Panchayat vide receipt No........ dated......... (true copy is enclosed).
2. Bank Guarantee for Rs....... issued in your favour by __________(name of the bank) valid for ________years is enclosed.
3. Other required details are as follows:-

(1) Name of the applicant with complete present address and permanent address:

(2) Is the applicant a Private person/Private Company/Public Company/Firm or Society?

(3) If the applicant is -

(a) An individual, his nationality?

(b) A Private Company, the place of registration together with the nationality of all members of company

(c) A Public Company, the nationality of the Directors, the place of issue and percentage of equity capital owned by Indian Nationals.

(d) A Firm or association, the nationality of all partners.

(e) An institution (Society), the details of registration and Managing Members.

4. The profession or nature of business of the applicant.

5. Details of immovable and movable property owned by the applicant

6. Whether the applicant has developed any land before the date of this application? If yes, give details thereof

7. Whether applicant has sufficient financial resources for the establishment of colony (give particulars of Net Worth)

8. Whether applicant has been convicted for any offence? If yes, give details

9. Income Tax permanent account number (enclose copy of the details of IT Returns submitted in the last year)

10. Nature of joint interest, if any.

11. If the applicant intends to supervise the works, his previous experience be mentioned. If he intends to appoint a manager, the name of the manager, his qualifications, nature and extent of his previous experience, if available, should be mentioned and his consent letter should be attached

I/We hereby declare that the particulars furnished above are correct and I/We are ready to furnish any other details as may be required by you.

I/We declare that I/we have read and understood the provisions governing colonization contained in the Act, Rules and the CG Town and Country Planning Act, and I/We promise to abide by these failing which my/our Certificate as Colonizer will be liable for rejection.

Yours faithfully,

Place.........

Date.................

(Signature and Designation of the Applicant)

Form-Two

[See Rule 3 (4)]

REGISTRATION CERTIFICATE

Date.............. Registration No.......................

Subject to the terms and conditions specified below and under the Chhattisgarh Municipal Corporation Act, 1956/Chhattisgarh Municipalities Act, 1961 and the Chhattisgarh Municipal Corporation and Municipalities (Registration of Colonizer, Terms and Conditions) Rules, 2013 made thereunder

---

(Name of the Person / Firm / Company / Society) being granted the Registration Certificate)

(Registered / Permanent Address)

is hereby registered as colonizer.

(1) This registration is to the extent of the Municipal area of __________.

(2) The colonizer has to inform about the establishment of every additional colony before its establishment.

(3) Permission for the development of colony/permission to start the development works shall have to be obtained for each colony separately.

(4) The eligibility for the establishment of colony, development work, allotment of plots/houses in the colony or to make agreement for allotment shall be subject to the permission for development being granted as per rules.

(5) The Registration shall be subject to any change / amendment in the laws relating to colonization and to any policy changes of the Government subsequent to the issue of this Certificate.

SEAL of the Municipality

Place............................ Name and Designation of the Competent Authority)

Date.............................

Form-Three

[See Rule 6]

REGISTER OF COLONIZERS

1. Date and year of issue of Registration Certificate.
2. Registration Certificate Number.
3. Name of the person to whom Registration Certificate is issued
4. Father's Name (if an individual)
5. If Firm , Company or association or Society, names of all the Directors / Partners / Executive Members
6. Special Terms, Conditions and Restrictions subject to which registration certificate is granted
7. Date of cancellation of Registration Certificate and the reasons for cancellation in brief
8. Date of receipt of application under Rule 8
9. Date of issue of permission under Rule[12]
10. Particulars of Bank Guarantee

    (i) Name of the Bank

    (ii) Amount of Bank Guarantee

    (iii)Period of Validity

    (iv)Period of Enforcement
11. Date of renewal of Bank Guarantee

Form-Four
[See Rule 8]

Application for Development of Colony

To,

(1) The Municipal Commissioner,
Municipal Corporation

(2) The Sub-Divisional Officer (Revenue)
Municipal Area.........
District.....................

Application for permission for development of colony is submitted as per the following details:-

1. Full Name of the Applicant (Specify whether a person, firm, Cooperative Society, Society, Company or any other Category).
2. Colonizer Registration Certificate (Issuing ULB, Number and Date. Attach Copy)
3. Present Address
4. Details of the land of which development is required along with Survey No.
5. Right under which the applicant holds the land.
6. Details of immovable property owned by the applicant.
7. Whether Applicant has developed any land prior to submission of this application. If so, state the details.
8. Details of financial resources for establishment of colony. Give details of Net Worth.
9. Whether the applicant has been convicted of any offence. If so, state the details.

10. Following documents are enclosed with the application :-

(1) For the permission of development of colony, prescribed fee of Rs..............(Rupees....................) has been deposited in the treasury of Municipality vide receipt No..... dated .... (True Copy is enclosed).

(2) True Copy of the Certificate and documents of Sub-Registrar, Registration for the purpose of giving proof of title, ownership or interest in the land on which permission to establish the colony is required.

(3) True Copy of land diversion certificate of the land which is to be developed.

(4) Proposed development plan.

(5) Details of 15% land earmarked for transfer to Municipality for economically weaker sections. (EWS)

(6) Details of 10% plots proposed to be reserved for low income group (LIG)

(7) Details of plots proposed to be mortgaged as per Rule 12(1).

(8) Statement of estimated expenditure for development works of the colony, which has to be certified by any qualified engineer and true copy of the receipt indicating its number and date in proof of the deposit of the amount equal to 2% of the amount shown in the statement of estimated expenditure in the treasury of Municipality.

I/We hereby declare that the details given above are true and I/We are ready to furnish any more details required by you. Kindly permit me/us to commence the work of construction of the colony.

Yours faithfully,

Signature of the Applicant

Form-Five
[See Rule 10 (1)]

LETTER GRANTING ADVANCE POSSESSION OF LAND FOR EWS HOUSING

From: Place:_____; Date:________

To:

The Competent Authority

Municipal Corporation of ______

Dear Sir,

In support of my application for development of colony under Rule 8 at _____ I wish to submit as follows this letter of intent:

(1) My/our proposed colony is on a land of ___ acres. Of this, I/We have earmarked 15% land admeasuring ___ acres for economically weaker sections. This land is clearly earmarked the map of the proposed colony.

(2) I/we confirm that I/we have clear title over the above land and I/we hereby grant advance possession of the above land to you. OR

I/we confirm that Shri. / Smt. ____ has clear title over the above land and his/her irrevocable consent to grant advance possession of the above land to you has been duly obtained.

(3) If in your opinion the land earmarked under clause (1) is not suitable for residential purpose, I/we shall make alternate land available in the area of the proposed colony, or at our cost shall develop the land to make it suitable for residential purposes to your satisfaction, provided you intimate to us in this regard within fifteen days.

(4) Under no circumstance shall the land earmarked for economically weaker sections be alienated or used by me/us for any other purpose.

Yours truly,

Signature and Seal
of the applicant

Form-Six

[See Rule 10 (1)(b)]

Deed Granting Advance Possession of Land for Economically Weaker Sections

Know all men by these presents that I/We, Shri./Smt/M/s _____, resident of _____ do hereby state, as follows:

1. That, I/we am/are the owners of a parcel of land admeasuring ___ located at _____ described in the map attached hereto and forming part of this deed.
2. That, I/we propose to develop a colony at ____ and have submitted an application for permission under the Chhattisgarh Municipal Corporation and Municipalities (Registration of Colonizer, Terms and Conditions) Rules, 2013 to the Competent Authority, namely _____.
3. That, the Competent Authority has provisionally granted permission vide his letter No____ dated_____, subject to my/our granting advance possession of land to the Competent Authority for construction of dwelling units for the economically weaker sections of society.
4. That, I/we of our free will and pleasure hereby grant advance possession of the following land to the Competent Authority for the above purpose.
5. That, the above land is marked on the location map attached hereto and forming part of this deed.
6. That, the Competent Authority take possession and use the above land for the above purpose without any further reference to me.
7. That, the transfer deed in respect of the above land shall be executed after the Competent Authority makes payment in terms of the Chhattisgarh Municipal Corporation and Municipalities (Registration of Colonizer, Terms and Conditions) Rules, 2013.

In confirmation of the above, I/we have put my/our signature hereto in my/our own hand on the ____ day of ___ in the year ____ in the presence of the witnesses named below.

Signature, Name and Address

Witnesses:

1 2

Form-Seven

[See Rule 10 (1)(c)]

Letter for Provisional Grant of Permission for Development of Colony

From:
Competent Authority
Municipal Corporation of ___
______

To,
M/s____________

SUBJECT: **Provisional Grant of Permission for Development of Colony**

REFERENCE: **Your Application dated____ Under Rule 8 of the Chhattisgarh Municipal Corporation and Municipalities (Registration of Colonizer, Terms and Conditions) Rules, 2013 for Permission to Develop Colony at _____**

With reference to the above, permission to develop above colony is granted provisionally, subject to your submitting the Deed Granting Advance Possession of Land for EWS Housing under Rule 10 of the Chhattisgarh Municipal Corporation and Municipalities (Registration of Colonizer, Terms and Conditions) Rules, 2013.

Please note that in case you fail to comply with the above rule within the prescribed time limit of fifteen days, this provisional permission shall automatically be cancelled and become null and void without any further notice to you.

Issued under my signature and seal on the ___ day of ___, 20—

Signature and Seal
of the Competent Authority

Form-Eight
[See Rule 10 (3)]

LETTER CONFIRMING PAYMENT IN LIEU OF LAND FOR EWS

From:

Place:_____; Date:________

To:

The Competent Authority

Municipal Corporation of ___

Dear Sir,

In support of my application for development of colony under Rule 8 at _____ I wish to submit as follows this letter of intent:-

(1) My / our proposed colony is on a small piece of land, the area of which is less than one acre and under clause (c) of sub-section (1) of Section 292-B of the CG Municipal Corporation Act, 1956, or 339-B of the CG Municipalities Act, 1961, as the case may be, I/We wish to pay fee in lieu of transferring land for economically weaker section.

(2) Accordingly, I / we have paid an amount of Rs. _____ calculated according to Rule 10(2) into the designated "Services to the Poor Fund" bank account of the Municipality and a copy of thc receipt No. ____ dated ____ is attached to the application under Rule 8.

Yours truly,

Signature and Seal
of the applicant

Form-Nine
[See Rule 11]

Permission For Development of Colony

Date......... Permission No..................

Subject to the terms and conditions specified below under the Chhattisgarh Municipal Corporation Act, 1956 / Chhattisgarh Municipal Corporation and Municipalities (Registration of Colonizer, Terms and Conditions) Rules, 2013 made thereunder Shri. / Smt. / M/s..................Son of...................of resident of................. Mohalla.......... Village/Ward...................Town............. Tehsil............. District............is permitted to start the development work in the residential colony .... situated in village .... khasra No. ....Total area..........

1. Conditions mentioned in the No Objection Certificate issued by the Competent Authority under the provision of the Urban Land Ceiling Act, 1976 shall have to be complied with.

2. Conditions of the diversion of land under Chhattisgarh Land Revenue Code, 1959 shall have to be complied with.

3. Conditions of permission for Development received under the Chhattisgarh Town and Country Planning Act, 1973 shall have to be complied with.

4. Development/Construction of plots/houses for economically weaker sections shall have to be done firstly.

Municipal Commissioner/
Sub Divisional Officer (Revenue)

Form-Ten
[See Rule 16]

AGREEMENT WITH BUYER

This Agreement between:

M/s _____ (name of the colonizer) having his registered office at _______ and a local office at _______ hereinafter called the "Colonizer" (which expression shall include his successors in interest and assigns; of the FIRST PART; and

Shri/Smt ______ (name of the buyer) son/daughter/wife of ________, resident of _______ hereinafter called the "Buyer"; of the SECOND PART.

Whereas the Colonizer is developing a colony named ____ at ______ (location of the colony) for sale of plots / houses / flats;

And whereas the Buyer is interested in buying a plot / house / flat in the above colony;

And whereas the two parts are keen to reduce to writing the points of agreement between them before the buyer makes payment to the colonizer;

NOW THIS AGREEMENT WITNESSES AS FOLLOWS:

Part-A: Particulars of the Colonizer / Colony

(1) Colonizer's Registration Number and date

(2) Name of the Municipality where Registration was obtained

(3) Registration Valid Upto

(4) Location and Survey Number of Colony Land

(5) Area of land

(6) Colonizer's right over land of proposed colony

(7) Whether there are any disputes regarding title of land of the proposed colony?

(8) Whether there are any encumbrances over the land of the colony?

(9) Whether land of proposed colony has been duly diverted for residential purposes. If yes, particulars of the diversion order

(10) Whether plan has been approved by the appropriate authority under Chhattisgarh Town and Country Planning Act, 1973. If yes, particulars of the approval order

(11) Whether development permission has been granted under the Chhattisgarh Municipal Corporation and Municipalities (Registration of Colonizer, Terms and Conditions) Rules, 2013. If yes, particulars of permission

(12) Whether approval of Chhattisgarh Environment Control Board, if applicable, has been obtained.

Part-B: Particulars of Plot / House / Flat

(1) Plot / House / Flat identification number

(2) Total area (Plot / Built up / Plinth / Carpet) which the Buyer will receive

(3) Accommodation details

(4) Type of construction

(5) Type / Brand of sanitary fittings

(6) Species of wood proposed to be used

(7) Door type

(8) Brand of paint(s) to be used

(9) Brand of electrical fittings

(10) Type of flooring in rooms

(11) Type of flooring in toilets

(12)	Whether individual overhead tanks will be provided	
	Type of Overhead Tank	CC / Sintex Type
(13)	Common Facilities in which the buyer will have a share	
(14)	Can the buyer get special works, fixtures done through the colonizer? What are the terms and conditions for such customization?	
(15)	Whether Power Backup System	Yes / No

Part-C: Particulars of Internal Development

(1)	Levelling	Yes / No
(2)	Demarcation of the Roads and Plots	Yes / No
(3)	Internal roads	
	(a) Type of internal roads	Tarmac / Cement Concrete
	(b) Width of internal roads	
(4)	Construction of Culverts	Yes / No
(5)	Construction of Storm Water Drain	Yes / No
(6)	Internal Water Supply System	Municipal Supply / Own Source
(7)	Whether Colony Overhead Tank (OHT) will be provided	Yes / No
	Capacity of OHT	
(8)	Concealed Sewage Line	Yes / No
(9)	Septic Tank	Common / Separate
(10)	Power Supply	Underground Cable / Electric Poles
(11)	Power Backup System	Yes / No

(12)	Children's Park	Yes / No
(13)	Size of Children's Park	
(14)	Items in Children's Park	
(15)	Walking Track	Yes / No
(16)	Security Office	Yes / No
(17)	Green Belts	Yes / No
(18)	Green Belt Area	
(19)	Rain Water Harvesting system	Yes / No
(20)	Parking Facility	Dedicated / Common
(21)	Area of Dedicated Parking Facility	
	Area of Common Parking Facility	
	Visitors Parking Facility	Yes / No
(22)	Grey-water Collection, Treatment, and Recycling System	Yes / No
(23)	Solid Waste Management	Yes / No
(24)	Fire Extinguisher System	Yes / No
	Fire Alarm System	Yes / No
(25)	Whether Lift(s) will be installed	Yes / No
	Number of Lift(s) to be installed	
(26)	Compound Wall	
(27)	Colony Gate	

Part-D: Particulars of External Development

(1)	Approach Road	Yes / No
(2)	Width of Approach Road	
	(a) Present	
	(b) Proposed	
(3)	Type of approach road	Tarmac / CC
(4)	Electric Line	

(5) Under Ground Sewerage

(6) Storm Water Drainage

(7) Culverts

(8) Quality of Construction of Road

Part-E: Financial Matters

(1) Cost of the plot / house / flat (including internal / external development charges)

(2) Whether cost is firm or variable

(3) Taxes, if any

(4) Whether colonizer will arrange for housing loan

(5) Whether there are any freebies/ commercial incentives included. Details thereof.

(6) Terms of Payment

Instalment	Stage	Payment in %	Payment in Rs
First	On Signing Agreement		
Second			
Third			
Fourth			
Fifth			
	Total	100%	

(7) Payment to be made by the buyer to colonizer in the name of:

(8) Grace period for making payment after receipt of demand notice

(9) Interest applicable if payment gets delayed beyond the grace period

(10) Position regarding insurance

(11) If the buyer desires to cancel the deal half-way, what are the deductions that will be made from the payments made by him?

In Acceptance of the above terms and conditions, the two parts have put their signatures and seal on the ___ day of ___ (month) of ______ (year) at ______ (place) in the presence of the witnesses named below.

(BUYER) **(COLONIZER)**

Witness-1: Witness-2:

संचालक, मुद्रण तथा लेखन सामग्री, छत्तीसगढ़ द्वारा शासकीय क्षेत्रीय मुद्रणालय, राजनांदगांव से मुद्रित तथा प्रकाशित—2013.